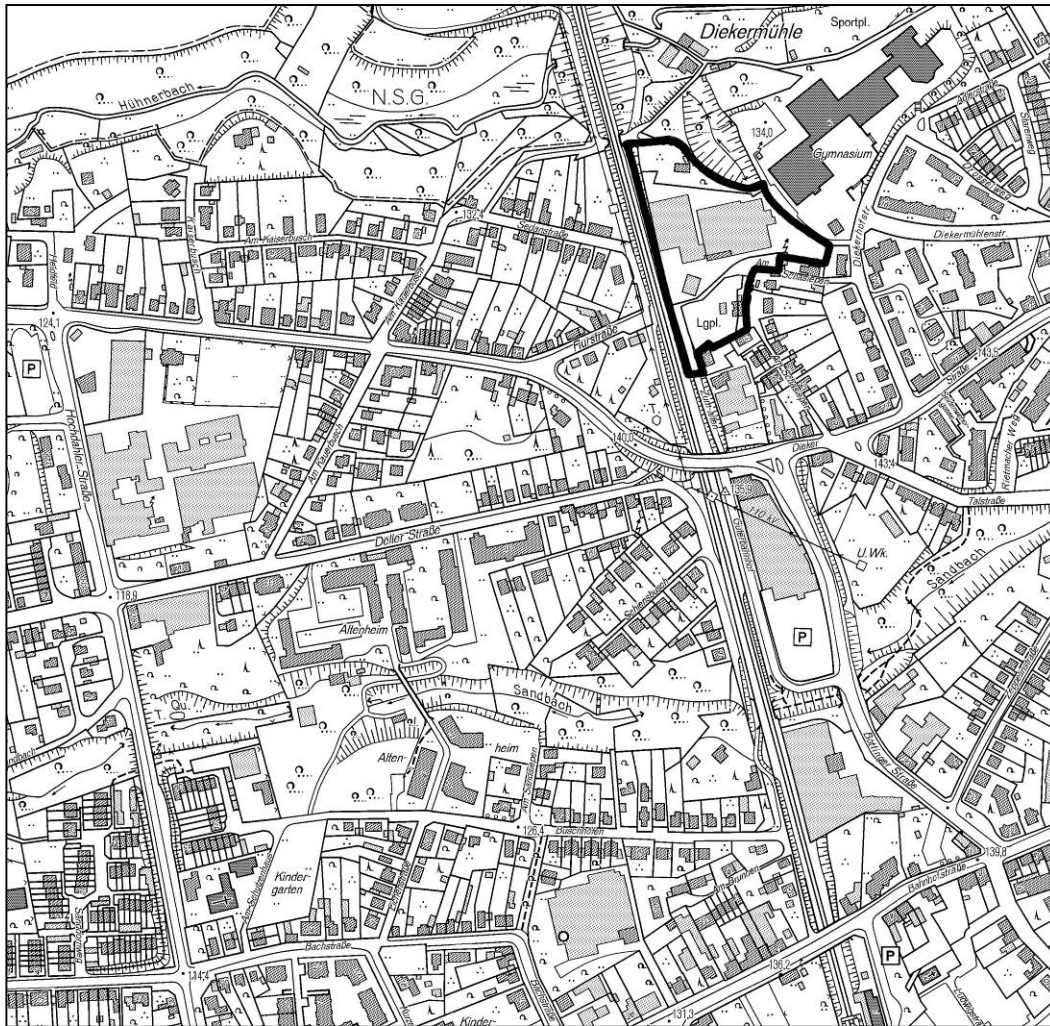


Stadt Haan

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 96 "Am Schasiepen"

Begründung zum Vorentwurf



Arbeitsstand: 5. August 2009

Bauleitplanung einschließlich Umweltprüfung:

Niemann + Steege
Gesellschaft für Stadtentwicklung,
Stadtplanung, Städtebau, Städtebaurecht mbH
Wasserstraße 1

40213 Düsseldorf

Dr.-Ing. Beate Niemann
Architektin BDA
Stadtplanerin

Dipl.-Ing. Uwe Langer
Bauassessor Stadtplaner

Dipl.-Ing. Klaus Kleine
Bauassessor Stadtplaner

Dipl.-Ing. Patrick Reimann
Bauassessor Stadtplaner

Rechtliche Beratung:

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten,
Steuerberatern, Attorney-at-law
Cecilienallee 5

40474 Düsseldorf

Dr. Peter Kamphausen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachgutachter:

**(soweit zum jetzigen Verfahrensstand bereits
tätig geworden)**

Geräusche:

IBAS – Ingenieurgesellschaft für Bauphysik,
Akustik und Schwingungstechnik mbH
Nibelungenstraße 35

95444 Bayreuth

Dipl.-Ing. (FH) Michael Hofmann

Dipl.-Ing. (FH) Christian Limmer

Dipl.-Ing. Dieter Valentin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung	7
1.1	Ausgangssituation für die Sicherung des Gewerbestandortes unter Immissionsschutzaspekten	7
1.2	Ausgangssituation für die Schaffung einer Wegeverbindung zwischen der Straße "Zum alten Güterbahnhof" und dem städtischen Gymnasium	8
1.3	Planungsziele	9
1.4	Erfordernis der Planung	10
2	Plangebiet	11
2.1	Lage des Plangebiets	11
2.2	Verkehrliche Anbindung	12
2.2.1	Straßen und Wege	12
2.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	13
2.4	Eigentumsverhältnisse	13
2.5	Örtliche Verhältnisse	14
2.5.1	Bauliche Nutzungsstruktur	14
2.5.2	Geländeverhältnisse	15
3	Übergeordnete Planungen, Fachplanungen und Bebauungspläne für benachbarte Gebiete	15
3.1	Übergeordnete Planungen	15
3.1.1	Landesentwicklungsplan	15
3.1.2	Regionalplan	16
3.1.3	Landschaftsplan	17
3.2	Örtliche Planungen	18
3.2.1	Flächennutzungsplan	18
3.2.2	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 aus dem Jahr 1980	19
3.2.3	Bebauungspläne für benachbarte Gebiete	20
3.2.4	Weitere Planungen und Satzungen	22

4	Bisheriger Verfahrensstand	24
4.1	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	24
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	24
5	Durchführung der Umweltprüfung; Umweltbericht	24
6	Planinhalte und Festsetzungen	26
6.1	Festlegung des Geltungsbereiches	26
6.2	Art der baulichen Nutzung	27
6.3	Gliederung des Gewerbegebiets	31
6.3.1	Emissionskontingentierung	31
6.3.2	Bei der Emissionskontingentierung berücksichtigte Sachverhalte bzw. rechtliche Vorgaben	35
6.3.2.1	Allgemeine Feststellungen hinsichtlich der Bemessung der zulässigen Geräuschwerte an den maßgeblichen Immissionsorten	35
6.3.2.2	Gebietscharaktere in der Umgebung der Immissionsorte	40
6.3.2.3	In der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen zur Emissionsminderung an den gewerblichen Anlagen	42
6.3.2.4	Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung aus Quellen außerhalb des Plangebiets	46
6.3.2.5	Für die Ermöglichung einer zukunftsgerichteten betrieblichen Entwicklung der Firma Schüco PWS erforderliche Zielwerte für gewerbliche Geräuschimmissionen in der Umgebung des Werksstandorts	49
6.3.2.6	Gesamtlärbetrachtung	51
6.3.3	Übergangsregelung zum Schutz der Wohngebäude "Diekermühle 1 / 2"	55
6.4	Maß der baulichen Nutzung	55
6.4.1	Grundflächenzahl	56
6.4.2	Baumassenzahl	56

6.5	Höhe baulicher Anlagen	57
6.6	Überbaubare Grundstücksflächen	58
6.7	Verkehrsflächen	59
6.8	Stellplätze und Garagen	59
6.9	Nebenanlagen	60
6.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	60
6.11	Grünordnerische Festsetzungen	61
6.12	Altlasten	61
6.13	Kampfmittel	62
7	Auswirkungen auf die Infrastruktur	62
7.1	Verkehrerschließung	62
7.2	Technische Versorgung des Plangebiets	62
7.2.1	Elektroenergie	62
7.2.2	Gasversorgung	63
7.2.3	Telekommunikation	63
7.2.4	Wasserversorgung	63
7.3	Entwässerung der Baugrundstücke	63
7.3.1	Niederschlagswasser	63
7.3.2	Brauchwasser	64
8	Flächenbilanz	64
9	Prüfung von Planungsalternativen	64
10	Bodenordnung	65
11	Kosten und Finanzierung	66

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: <i>Bebauungspläne und Aufstellungsbeschlüsse in der Umgebung des Plangebietes</i>	20
--	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Immissionsorte in der Nachbarschaft der Fa. Schüco PWS	40
Tabelle 2: Schallschutzmaßnahmen	42
Tabelle 3: Dachsanierung Produktion, Summenbetrachtung Gesamt-Standort (Mitwind-Mittelungspegel, LAT (DW) in dB(A)).....	45
Tabelle 4: Verkehrslärmimmissionen an den zum B-Plan Nr. 96 benachbarten Immissionsorten	48
Tabelle 5: Zielwerte des Beurteilungspegels für den Betrieb der Firma Schüco PWS an den maßgeblichen Immissionsorten.....	51
Tabelle 6: Beurteilungspegel Lr Gewerbe B-Plan Nr. 96 / Öffentlicher Verkehr	53
Tabelle 7: Flächenbilanz	64

1 Anlass, Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen zum einen der vorhandene Gewerbestandort mit dem Werk der Firma Schüco PWS GmbH & Co. KG (ehemals Carl Schnicks GmbH & Co. KG), im Folgenden bezeichnet als "Firma Schüco PWS", städtebaurechtlich gesichert und zugleich die in der Umgebung wohnende Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.

Die Sicherung des vorhandenen Gewerbestandortes schließt dabei auch ein, dass das Unternehmen nicht nur in seinem heutigen Bestand städtebaurechtlich geschützt wird, sondern umfasst ebenso das Ziel, durch die Planung gewisse Spielräume für eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung in der Zukunft zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang werden auch eine angemessene Neuordnung sowie eine maßvolle Arrondierung des Standorts angestrebt.

Zum anderen ist es Ziel der Planung, eine bereits über lange Zeit hinweg angestrebte durchgehende, öffentliche Wegeverbindung zwischen den Straßen "Zum Alten Güterbahnhof" und Diekerhofstraße für den nicht motorisierten Verkehr herzustellen, um eine sichere Erreichbarkeit des städtischen Gymnasiums an der Diekerhofstraße aus südlicher Richtung zu erreichen.

1.1 Ausgangssituation für die Sicherung des Gewerbestandortes unter Immissionsschutzaspekten

- a) Die Firma Schüco PWS blickt in Haan auf eine über 100-jährige Geschichte zurück und befindet sich seit langen Jahren am heutigen Standort, z.T. länger als die umgebende Wohnbebauung. Das Unternehmen stellt sich aufgrund stetiger technischer Weiterentwicklung heute als ein modernes Unternehmen des produzierenden Gewerbes dar, welches sich auf die Herstellung von Kunststoff-Profilen für Fenster, Türen und Fassaden spezialisiert hat. Mit 165 Mitarbeitern ist die Firma ein bedeutender Arbeitgeber für die Stadt Haan. Seit 1985 gehört die Firma als Tochterunternehmen zur Schüco-Gruppe (Schüco International KG) mit Sitz in Bielefeld.
- b) Auch in jüngerer Zeit wurden an dem Firmenstandort im Plangebiet umfangreiche Investitionen getätigt, so beispielsweise in die Kühlwasseranlage, die Bürogebäude sowie die Lagereinrichtungen, vor allem aber auch sehr umfänglich in den Immissionsschutz. In den Jahren 2007/2008 wurden mit der Erweiterung des bestehenden Mischereigebäudes, der Errichtung von vier zusätzlichen Silos zur Lage-

rung bzw. zur Zwischenlagerung von in der Produktion einzusetzenden Kunststoff-Rohstoffen, dem Umbau des Betriebsgebäudes sowie der Sanierung des Produktionsgebäudes weitere Investitionsmaßnahmen umgesetzt, in deren Rahmen eine deutliche Verbesserung der Immissionssituation erreicht werden konnte.

- c) Durch die räumliche Nähe des Standortes der Firma Schüco PWS zu der umgebenden Wohnbebauung ergeben sich mögliche städtebauliche Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und den angrenzenden Wohnnutzungen insbesondere auch im Hinblick auf Geräusche, die städtebaulich relevant sind. Im Bebauungsplan ist daher insbesondere eine städtebaurechtliche Bewältigung der Geräuschimmissionssituation im Plangebiet und seiner Umgebung zu leisten. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch die Vorbelastung des Plangebiets und seiner Umgebung insbesondere durch die Lärmemissionen des Schienenverkehrs auf der Trasse der Eisenbahnlinie Köln – Wuppertal – Hagen (Westf.) – Hamm (Westf.), die eine der am stärksten frequentierten Bahnstrecken in ganz Deutschland ist und welche im Westen unmittelbar an das Plangebiet grenzt.

1.2 Ausgangssituation für die Schaffung einer Wegeverbindung zwischen der Straße "Zum alten Güterbahnhof" und dem städtischen Gymnasium

Zwischen der Straße "Zum alten Güterbahnhof" – ehemals "Böttinger Straße" – und dem städtischen Gymnasium besteht eine vorwiegend von den Schülern des Gymnasiums genutzte Wegeverbindung, welche teilweise über private Grundstücksflächen und das Werksgelände der Firma Schüco PWS sowie über den von der Diekerhofstraße abgehenden Teil des Wegs "Am Schasiepen" führt. Insbesondere der über das Werksgelände verlaufende Abschnitt dieser Wegeverbindung stellt aufgrund des regen Stapler- und Ladeverkehrs eine nicht unerhebliche Gefahrenquelle dar, so dass es dringend geboten ist, eine Wegeverbindung herzustellen, die das Gelände der Firma Schüco PWS umgeht.

Da die Wegeverbindung über die Grundstücksteile der Firma Schüco PWS über eine erhebliche Verkehrsbedeutung für den Schülerverkehr zum und vom Gymnasium verfügt, kommt eine ersatzlose Einziehung des Weges auf Grund der möglichen Gefährdungen der Schüler durch den Werksverkehr nicht in Frage. Eine ersatzlose Einziehung des Weges würde insbesondere für die Gebiete südöstlich der Bahnlinie zu einer Verlängerung von Wegen und zur Erschwernis durch größere Steigungsstrecken für die Radfahrer führen. Während die Unfallgefahren im Bereich des Gewerbebetriebs durch die Einziehung des Weges beseitigt würden, entstünden neue Gefährdungen für den Schülerverkehr durch die Querung der Diekerstraße als Linksabbieger im Bereich zwischen Diekerhofstraße, Talstraße und Böttingerstraße. Der mit öffentlichen Mitteln aufwändig angelegte Fuß- und Radweg entlang der Straße "Zum alten Güterbahnhof" einschließlich der Anbin-

dung an das Wegesystems im Sandbachtal wäre nutzlos. Insofern liegen aus stadtplanerischer Sicht keine überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls für eine ersatzlose Beseitigung des Weges vor.

Dies gilt umso mehr, weil die Unfallgefahren vornehmlich durch den Stapler- und Ladeverkehr des Gewerbebetriebs verursacht werden, der auch ein Interesse am Erwerb der städtischen Wegeflächen hat. Im weiteren Verlauf des Weges und entlang der Straße "Zum alten Güterbahnhof" wird der Schülerverkehr nicht als Unfallgefahr empfunden, so dass sich der kritische Bereich nur auf ein sehr kurzes Stück der gesamten Weglänge (Parzelle 84) beschränkt.

In städtebaulicher Hinsicht können durch eine geeignete Trassenführung das öffentliche Interesse an einer sicheren Abwicklung des Verkehrs, insbesondere des Schüler- und Berufsverkehrs, das Interesse des Gewerbebetriebs an einer gefahrlosen und ungestörten Abwicklung der Ladevorgänge sowie der Arrondierung seines Grundstücks und des Eigentümers der zentralen Wegeparzelle an einer Anfahrbarkeit und möglichst geringen Beeinträchtigung seiner Grundflächen gerecht berücksichtigt werden.

1.3 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich des Plangebiets sichergestellt werden, indem zum einen ein Ausgleich der Belange der Wirtschaft im Hinblick auf eine langfristige Sicherung des vorhandenen Gewerbestandortes (durch die Eröffnung von Spielräumen für zukünftige Entwicklungen) auf der einen und den Belangen der angrenzenden Wohnbebauung auf der anderen Seite erreicht werden soll. Dabei sind die Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) und c) des Baugesetzbuches (BauGB) mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Einklang zu bringen.

Zum anderen soll mit der Planung eine sichere öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Straße "Zum Alten Güterbahnhof" und der Diekerhofstraße geschaffen und so dem Missstand einer dauerhaften Gefahrensituation im südlichen Teil des Werksgeländes der Firma Schüco PWS abgeholfen werden, da derzeit zahlreiche Schülerinnen und Schüler des städtischen Gymnasiums an der Diekerhofstraße die betriebseigenen Erschließungsflächen der Firma Schüco PWS als Abkürzung zu ihrer Schule nutzen. Die Umsetzung der diesbezüglichen Planung und die Beschaffung der dafür benötigten Grundstücke sollen nach dem Zustandekommen des Bebauungsplans unter Einsatz der dafür im Gesetz vorgesehenen Mittel erfolgen.

1.4 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere auch im Hinblick auf die in Rede stehende Wegeführung – zu gewährleisten und dem Unternehmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in städtebaurechtlich angezeigter Art und Weise Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft bei angemessener Wahrung der Belange der Wohnbevölkerung zu eröffnen.

- a) "Im Prinzip" bestünde zwar auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans die Möglichkeit, im jetzigen Bereich des Schüco PWS-Werksgeländes auch weiterhin für die derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzungen und für (neue) Anlagen bauplanungsrechtlich § 34 BauGB – also "unbeplanter Innenbereich" – zugrunde zu legen. Angesichts der Koordinierungsbedürftigkeit der vorhandenen und evtl. zukünftig hinzukommender Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umgebung wird jedoch nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu der diesbezüglichen Thematik eine Planungsnotwendigkeit nunmehr begründet (vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), bereits seit dem Urteil vom 26. November 1976 – IV C 69.74 –, seitdem ständige Rechtsprechung). Darüber hinaus bestehen auch für die geplante öffentliche Wegeverbindung im südlichen Plangebiet nach derzeitigem Stand keine Baurechte, so dass auch hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.
- b) Die Tatsache, dass ein zu entwickelnder Bebauungsplan nicht von der Stadt selbst, sondern von einem Dritten – wie im vorliegenden Fall durch die Firma Schüco PWS – initiiert wurde und ihm nützlich sein kann, steht seiner Aufstellung nicht entgegen. Wie das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) zu einer ähnlichen Konstellation in seinem Urteil vom 7. Dezember 2000¹ mit großer Deutlichkeit ausgeführt hat, liegt es im planerischen Ermessen einer Gemeinde, welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt. Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat und welche Motive letztlich zur Einleitung eines Planverfahrens geführt haben. Vielmehr kommt es darauf an, dass der als Satzung beschlossene Bebauungsplan den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen muss, die sie für die Bebauungsplanung anführt.

Die mit dem Bebauungsplan ausdrücklich verfolgten Anliegen, die städtebauliche Ordnung für das Neben- und ggf. Miteinander von gewerblicher Bebauung auf der

¹ Az.: – 7 a D 60/99.NE -, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht – Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 634 ff. ("Preußenpark")

einen und Wohnbebauung auf der anderen Seite zu entwickeln sowie zu gewährleisten, sind beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet ist die Planung somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Ortslage von Haan, direkt am nördlichen Rand des Siedlungskörpers.

Im Norden grenzt es unmittelbar an die offene Landschaft an, die in diesem Bereich wesentlich durch das Tal des Hühnerbachs und die hier vorhandenen Wald- und sonstigen Landschaftsstrukturen geprägt ist, welche unter Natur- bzw. Landschaftsschutz stehen (siehe hierzu Kapitel 3.1.3). In etwa 70 Metern Entfernung befindet sich im Hühnerbachtal die Diekermühle, eine historische ehemalige Wassermühle.

Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Bahntrasse der "Rhein-Wupper-Bahn", welche von Köln über Solingen Hbf und Haan nach Wuppertal führt (DB-Kursbuchstrecke 455, 470). Die Bahntrasse verläuft in Nord-Süd-Richtung und durchschneidet den Siedlungskörper von Haan. Sie dient mittels des südlich gelegenen Regionalbahn-Haltepunktes "Haan" auch der Anbindung der Stadt an den Regionalverkehr, fungiert aber zugleich als stark frequentierte ICE- und IC-Fernverkehrsstrecke (u.a. Strecke Köln – Hagen (Westf.) – Hamm (Westf.) – Hannover – Berlin) mit einem ebenfalls beträchtlichen Güterverkehrsanteil. Westlich der Bahnlinie setzt sich der Siedlungskörper mit weiterer Wohnbebauung fort.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Gelände des städtischen Gymnasiums. Nach Süden hin schließt sich die geschlossene Bebauung des Siedlungskörpers von Haan an, wobei im Bereich der Straßen "Am Schasiepen" und Diekerhofstraße vornehmlich Wohnnutzungen vorhanden sind, während sich in südlicher Richtung, entlang der Bahntrasse, ein Bereich mit überwiegend gewerblicher Nutzung erstreckt.

2.2 Verkehrliche Anbindung

2.2.1 Straßen und Wege

In einer Entfernung von etwa 600 m nördlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Bundesautobahn (BAB) 46 auf ihrem Abschnitt zwischen Düsseldorf und Wuppertal. Sie ist von der Ortslage Haan aus über die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Kreisstraße K 16 (im betreffenden Bereich bezeichnet als "Dieker Straße" bzw. "Flurstraße") über zwei Anschlussstellen (Nr. 29 "Haan-West" sowie Nr. 30 "Haan-Ost") erreichbar. Am Autobahnkreuz Hilden besteht eine Anbindung der BAB 46 an die BAB 3 Oberhausen – Köln.

Der K 16 kommt neben der wichtigen überörtlichen Funktion auch eine wesentliche Bedeutung als innerörtliche Verbindung für den nördlichen Teil der Ortslage Haan zu. Das Werksgelände der Firma Schüco PWS ist von der K 16 aus nur indirekt über eine "südliche Schleife" erreichbar, welche über die Böttinger Straße und die Straße "Zum Alten Güterbahnhof" führt sowie dann parallel zur Bahnlinie die K 16 unterquert. An die Bundesstraße B 228, welche die Ortslage Haan weiter südlich in Ost-West-Richtung durchquert, besteht ebenfalls ein Anschluss über die Böttinger Straße.

Die wohnbaulich genutzten Grundstücke außerhalb des Plangebiets südöstlich zu diesem sind hingegen überwiegend über die Straßen "Diekerhofstraße" (als Einbahnstraße) und "Am Schasiepen" (Sackgasse) erschlossen, welche direkt von der K 16 (Diekerstraße) abzweigen. Das Grundstück nördlich des Geländes der Firma Schüco PWS ist über die Straße "Diekermühle" angebunden.

Von Norden an die nördliche Grenze des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans angrenzend verläuft eine befahrbare Wegeverbindung, die von der Bahnunterführung nördlich des Plangebiets bis zum Gymnasium verläuft. Sie ist aufgrund ihres seit jeher erfolgenden allgemeinen Gebrauchs als öffentlich gewidmet anzusehen. Über die Wegeverbindung ist das vorhandene Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 223 erschlossen.

2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächstgelegene Zugangspunkt zum ÖPNV befindet sich an der Dieker Straße / Ecke Böttinger Straße: Dort bestehen Haltepunkte unter anderem der Schnellbus-Linie SB 50 Haan – Düsseldorf, welche überwiegend im Stundentakt (zu Spitzenstunden auch im Halbstunden-Takt) verkehrt; die Fahrtzeit zum Jan-Wellem-Platz in Düsseldorf beträgt 28 Minuten.

Desweiteren verkehrt dort die Buslinie 792, welche Haan mit dem Bahnhof Solingen Hbf in einer Fahrtzeit von 16 Minuten verbindet. Die Linie verkehrt werktags überwiegend in einem 20-Minuten-Takt und am Wochenende im Stundentakt.

Schließlich wird die Haltestelle angedient von der "Ortslinie O 1", welche die Ortslagen Haan und Gruiten miteinander verbindet und die Erschließung der Ortslage Haan im Nahbereich übernimmt. Die Linie verkehrt ebenfalls werktags überwiegend im 20-Minuten-Takt und am Wochenende im Stundentakt.

Die v.g. Linien O 1 und 792 dienen auch den Regionalbahn-Haltepunkt "Haan Bahnhof" an, welcher in etwa 800 Metern Entfernung südlich des Plangebietes liegt. Dort verkehrt die Regionalbahnlinie RB 48 Bonn – Köln – Solingen Hbf – Wuppertal tagsüber im Halb-Stunden-Takt und in den Abendstunden im Stundentakt.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfes umfasst die Flurstücke 49, 71, 79, 81, 84, 85, 86, 97, 99, 106, 139, 140, 163, 164, 218, 220, 223 (teilweise) und 235 der Flur 29, Gemarkung Haan. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,7 ha.

Es wird begrenzt

- im Süden von den Flurstücken 215 der Flur 30 sowie den Flurstücken 230 und 73, 76, 77, 88 und 90 der Flur 29, Gemarkung Haan,
- im Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks 156 (Bahntrasse) in der Flur 29, Gemarkung Haan,
- im Norden von den Flurstücken 93, 189 und 221 in der Flur 29, Gemarkung Haan sowie von einem dort verlaufendem öffentlichen Weg, der das Flurstück 223 durchquert,
- im Osten von den Flurstücken 354, 722, 723 und 725 in der Flur 28, Gemarkung Haan.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die derzeitigen Grundstücke stehen überwiegend im Eigentum von unterschiedlichen privaten Eigentümern. Lediglich die öffentliche Verkehrsfläche der Straße

"Zum alten Güterbahnhof" (Flurstück 85) sowie die Flurstücke 99 und 234 befinden sich im Eigentum der Stadt Haan.

Die für die geplante öffentliche Wegeverbindung im südlichen Plangebiet erforderlichen Flächen sind derzeit noch überwiegend Grundstücke Privater.

2.5 Örtliche Verhältnisse

2.5.1 Bauliche Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist insgesamt Teil eines dicht bebauten Siedlungsbereiches, der bereits seit vielen Jahrzehnten ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen auf engem Raum aufweist.

Die ehemals im südlichen und östlichen Planungsumfeld gelegene Siedlung "Schasiepen" wurde bereits in den 60er bis 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts (1965 bis 1980) im Zuge umfangreicher Straßen- und Wohnungsbaumaßnahmen fast vollständig überformt. Aus diesem Grunde findet sich im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung heute – mit Ausnahme des Hauses Am Schasiepen 8 / 9, welches als einziges aus der ursprünglichen Bebauung verblieben ist – ausschließlich vergleichsweise neue Bausubstanz. Die Wohnbebauung ist in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen errichtet.

Auf dem Schüco PWS-Werksgelände wird der weitaus überwiegende Teil des Grundbesitzes durch die aufstehenden baulichen Anlagen genutzt, bestehend aus den Lagerhallen im Westen, den Produktionshallen und dem Bürogebäude im zentralen Bereich sowie der Mischerei mit den Silos im Osten. Sämtliche Anlagen sind direkt aneinander angrenzend errichtet worden, so dass das Gebiet städtebaulich von großmaßstäblichen zusammenhängenden Baustrukturen geprägt wird. Aufgrund ihrer Höhenentwicklung treten die Siloanlagen auf dem östlichen Teil des Werksgeländes besonders hervor.

Die Freiflächen, welche die vorhandenen Wohngebäude umgeben, werden als Privatgärten genutzt. In den gewerblich genutzten Bereichen hingegen sind die unbebauten Flächen weitgehend versiegelt und weisen nur in sehr geringem Umfang Grünstrukturen auf. Der Umfang der Bodenversiegelungen liegt im Plangebiet insgesamt bei ca. 90 %.

2.5.2 Geländeverhältnisse

Das Plangebiet ist weitgehend eben; die absoluten Geländehöhen liegen zwischen etwa 137,0 m und 134,5 m über NN (Normal Null), wobei das Gelände nach Norden hin und damit in Richtung des Hühnerbachtals insgesamt leicht abfällt.

3 Übergeordnete Planungen, Fachplanungen und Bebauungspläne für benachbarte Gebiete

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die wichtigsten Inhalte der für das Plangebiet relevanten übergeordneten Planungsziele werden nachfolgend zusammenfassend aufgeführt.

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Die im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW vom 17. Januar 1995) enthalten, in dem die geplanten Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen dargestellt und Leitziele definiert werden, die in kommunalen Planungen zu berücksichtigen sind.

Das Stadtgebiet von Haan liegt innerhalb der im LEP dargestellten Ballungsrandzone zwischen den Ballungskernen Düsseldorf – Ruhrgebiet und Wuppertal – Solingen – Remscheid und wird tangiert durch den Abschnitt einer großräumigen "Entwicklungssachse mit europäischer Bedeutung" (Abschnitt Roermond – Düsseldorf – Hagen), welcher sich auf die vorhandenen Autobahn- und Schienenverbindungen bezieht.

Die Stadt Haan ist nach der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren haben gemäß § 22 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) die Funktion der Deckung des täglichen und gehobenen Bedarfs auch für den jeweils umgebenden Mittelbereich. In diesem Zusammenhang sind gemäß § 7 LEPro auch die Voraussetzungen für eine ausgewogene wirtschaftliche Versorgung der Bevölkerung im Hinblick auf funktionierende Wechselbeziehungen zwi-

schen Region, Gesamtstadt und Stadtzentrum zu schaffen und zu sichern. Dazu sind nach § 10 LEPro Standortvoraussetzungen für eine den Strukturwandel, die Schaffung von Arbeitsplätzen und das wirtschaftliche Wachstum fördernde umweltverträgliche Entwicklung der Erwerbsgrundlagen zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

Zur Verbesserung und Sicherung des Wirtschaftsstandortes Nordrhein-Westfalen sowie der damit einhergehenden Arbeitsplätze werden im Landesentwicklungsplan Leitlinien definiert, die im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Hier werden insbesondere die Ausweisung von neu zu entwickelnden, den aktuellen Qualitätsstandards entsprechenden Flächen für gewerbliche Ansiedlungen sowie die Sicherung von Gewerbebetrieben in Gemengelage durch Standort-sicherungskonzepte als Ziel formuliert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf wird somit auch dem v.g. landesplanerischen Ziel Rechnung getragen, auch "Alt"-Standorte als einen wesentlichen Baustein der regionalen Wirtschaft zu unterstützen und zu sichern.

3.1.2 Regionalplan

- a) Der gültige Regionalplan "Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)" legt die regionalen raumordnerischen Ziele fest. Er beinhaltet somit in erster Linie die Beurteilungsmaßstäbe für die Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Der Regionalplan liegt derzeit in der Fassung seiner 60. Änderung vor, welche mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 17 Juli 2009 wirksam wurde.
- b) Mit dem Beitrittsbeschluss des Regionalrats der Bezirksregierung Düsseldorf am 1. Juli 2004 zu dem Genehmigungserlass vom 17. Juni 2004 des Ministeriums für Verkehr, Energie und Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen ist der Regionalplan wirksam geworden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfes liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), der sich auf den Großteil der Ortslage Haan erstreckt.

Für diese Gebietskategorie wird in den textlichen Darstellungen des GEP 99 (Kap. 1.2 des GEP 99) festgelegt, dass Siedlungstätigkeiten grundsätzlich in diesen zu konzentrieren sind. Insbesondere sollen im Rahmen der Bauleitplanung gemischte und gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe gesichert bzw. entwickelt werden. Zwar kommt innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche bei der Neu-Inanspruchnahme von Flächen

dem Wohnungsbau vorrangige Bedeutung zu, gleichwohl wird darüber hinaus auch ein klarer Schwerpunkt auf eine verkehrsreduzierende bzw. –vermeidende Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gelegt. Darüber hinaus wird in den Erläuterungen in Kap. 1.3 ausgeführt, dass der Bestandsschutz gewerblicher Betriebe innerhalb sowie außerhalb von ASB nicht berührt wird und dass Gewerbegebiete "ohne besondere Emissionen" zunehmend Bestandteil von Allgemeinen Siedlungsbereichen werden sollen.

Für die nördliche Umgebung des Plangebietes werden im GEP 99 mehrere freiraumbezogene Kategorien dargestellt (Bereiche für den Schutz der Natur, Regionale Grünzüge und Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung).

Außerdem wird westlich des Plangebietes die dort verlaufende Bahntrasse als "Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr" dargestellt.

3.1.3 Landschaftsplan

Für den Kreis Mettmann liegt ein Landschaftsplan vor, der am 16.6.2000 wirksam wurde und die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Kreisebene festlegt. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes sind allgemeinverbindlich und bei allen Planungen und Handlungen zu beachten. Der Geltungsbereich erstreckt sich generell nur auf den Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Neben der Darstellung der allgemeinen Entwicklungsziele für die Landschaft beinhaltet der Landschaftsplan insbesondere Festsetzungen bezüglich spezieller Schutzkategorien wie besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete.

Das Plangebiet selbst ist Teil der zusammenhängenden Siedlungsfläche der Ortslage, grenzt allerdings im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Landschaftsplans an. Als übergeordnetes Entwicklungsziel für die Flächen nördlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans ist im Landschaftsplan die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft festgesetzt.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

- a) Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan ist das Werksgelände der Firma Schüco PWS fast vollständig nach der besonderen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" dargestellt; der so dargestellte Bereich erstreckt sich in südlicher Richtung bis zur Trasse der Diekerstraße.

Der unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließende Standort des städtischen Gymnasiums Haan ist als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Spielanlagen, Parkplatz sowie Sportflächen dargestellt. Der so dargestellte Bereich umfasst auch einen kleinen Teil des Schüco PWS-Werksgeländes (im östlichen Bereich), welcher zum Plangebiet gehört.

Der östlich der Lagerfläche im Süden des Schüco PWS-Werksgeländes liegende Teil des Geltungsbereichs ist nach der allgemeinen Art der (vorhandenen) baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als "Wohnbaufläche" dargestellt.

- b) In der Umgebung des Plangebietes sind die nachfolgend beschriebenen Darstellungsarten im Flächennutzungsplan gültig:
- Südöstlich des Plangebietes sind Wohnbauflächen dargestellt, die Bestandteil einer sich in Richtung Osten, zum Stadtzentrum hin, weitergehend erstreckenden Wohnbaufläche sind.
 - Die das Plangebiet nach Westen abgrenzende Bahnlinie ist als Bahnanlage dargestellt; jenseits dieser Bahntrasse schließen sich ebenfalls umfassende Wohnbauflächen an.
 - Nach Norden hin grenzt das Plangebiet an eine "Fläche für Wald", die zugleich als Teil eines Landschaftsschutzgebietes gekennzeichnet ist. Für den direkten Böschungsbereich zwischen der Plangebietsgrenze und der Diekermühle ist außerdem das (vorhandene) Regenrückhaltebecken dargestellt.
 - Die südlich des Plangebietes verlaufende K 16, die in diesem Bereich als Dieker Straße benannt ist, ist im FNP als "sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt.
- c) Ferner liegt der nördliche Bereich des Plangebietes innerhalb des Schutzbereiches einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Postrichtfunkstrecke, für deren Bereich eine Bauhöhenbeschränkung nachrichtlich in den FNP übernommen wurde.

- Im Plangebiet liegt diese Bauhöhenbeschränkung bei etwa 240 m über NN. (Auf der Grundlage der gegebenen Geländehöhen eröffnet diese Bauhöhenbeschränkung die theoretische Möglichkeit, Gebäude mit einer baulichen Höhe von bis zu 100 m zu errichten.)
- d) Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind und die im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Baugebiete in ihrem flächenmäßigen Zuschnitt nur geringfügig von den Baugebieten bzw. -flächen des FNP abweichen, wird mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

3.2.2 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 aus dem Jahr 1980

Am 5. September 1980 wurde durch den Rat der Stadt Haan ein Aufstellungsbeschluss für ein Gebiet gefasst, welches das gesamte Schüco PWS-Werksgelände, aber auch die südlich und südöstlich daran angrenzenden Bereiche mit Wohnnutzungen umfasst.

Das Gebiet erstreckt sich im Süden bis zur Diekerstraße und umfasst im Osten noch die erste Gebäudereihe östlich entlang der Diekerhofstraße.

Die seinerzeitigen städtebaulichen Zielvorstellungen bestanden darin, eine effektive Abschirmung des Gewerbebetriebes zu den vorhandenen Wohngrundstücken durch einen Grünzug zu erreichen sowie außerdem eine öffentliche Fuß- / Radwegeverbindung zwischen der damaligen Böttinger Straße (heutige Straße "Zum alten Güterbahnhof") und dem städtischen Gymnasium zu schaffen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 2 Abs. 5 des damals geltenden Bundesbaugesetzes mit Schreiben vom 9. Februar 1979 auf der Grundlage dieser Zielvorstellungen an der Planung beteiligt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

Das Bebauungsplanverfahren ist seitdem zunächst nicht weiter fortgeführt worden. Allerdings blieb die unbefriedigende Situation des Schülerverkehrs bestehen.

Mit Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 28. Januar 2004 wurden der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1980 sowie die Planungsziele entsprechend der Sitzungsvorlage bestätigt. Dabei wurde festgelegt, dass der Geltungsbereich die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 29, Nrn. 79, 81, 84, 85, 86, 97, 99 und 235 ganz oder teilweise umfasst.

Für den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 96 ist vorgesehen, mit einem neuen Aufstellungsbeschluss ein neues Planverfahren mit einem größeren

Geltungsbereich einzuleiten, der neben den für die Schaffung der Wegeverbindung zwischen der Straße "Zum alten Güterbahnhof" und dem Gymnasium erforderlichen Flächen das gesamte Werksgelände der Firma Schüco PWS sowie zukünftige Erweiterungsflächen beinhaltet (vgl. Kapitel 2.3), und das nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs in der derzeit gültigen Fassung durchzuführen ist.

3.2.3 Bebauungspläne für benachbarte Gebiete

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist überwiegend nicht überplant, sondern zum unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zu rechnen. Lediglich der nachfolgend beschriebene Bebauungsplan Nr. 7 grenzt direkt an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfes an, während die anderen aufgeführten Bebauungspläne in größerer Entfernung zum Plangebiet liegen.

Aus der nachfolgenden Grafik geht im Einzelnen die Lage der Geltungsbereiche hervor. Dabei ist das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfes grau umrandet und flächig farblich dargestellt, während die bereits in Kraft getretenen Bebauungspläne durch Querschraffur gekennzeichnet sind. Bei den übrigen Ziffern handelt es sich um gefasste Aufstellungsbeschlüsse.

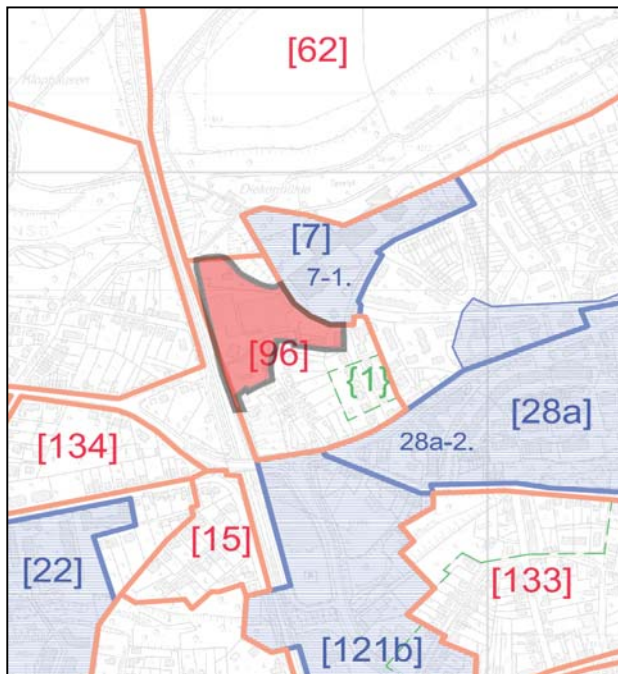


Abbildung 1: Bebauungspläne und Aufstellungsbeschlüsse in der Umgebung des Plangebietes

Bebauungsplan Nr. 7:

Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 der Stadt Haan, der in der Fassung der 1. Änderung vorliegt, welche am 26. Juni 1968 genehmigt wurde.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" festgesetzt, womit für den dort befindlichen Standort des Städtischen Gymnasiums Baurecht geschaffen wurde. Im östlichen Plangebiet ist eine kleinere Fläche als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Schulgrundstück festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie einer maximalen Zahl von vier Vollgeschossen. Im Bereich des reinen Wohngebietes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt auf eine GRZ von 0,4, eine GFZ von ebenfalls 0,4 und eine maximale Zahl von einem Vollgeschoss. Außerdem wird dort eine offene Bauweise festgesetzt.

Das Plangebiet ist mittlerweile entsprechend der o.a. Festsetzungen bebaut.

Bebauungsplan Nr. 121b (Querspange B 228 / K 16):

Südlich der K 16 (Dieker Straße) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121b, der am 15. August 1991 wirksam wurde. In diesem Bebauungsplan sind Regelungen für die Bebauung beidseitig der Böttinger Straße zwischen der Dieker Straße im Norden und der Bahnhofstraße im Süden – direkt östlich entlang der Bahntrasse – getroffen.

Im westlichen Teil dieses Bebauungsplans ist zwischen der Bahnlinie und der in etwa parallel östlich dazu verlaufenden Böttinger Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt / Gartencenter festgesetzt. An dieses Sondergebiet schließt sich südlich ein Gewerbegebiet an, das durch eine öffentliche Grünfläche von dem Sondergebiet räumlich abgesetzt ist. Die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet wird durch die im Plan getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufssortimenten für Bau- und Hobbymärkte, Baustoffhandel und Gartencenter sehr genau definiert.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung im Sondergebiet ist eine maximale Grundfläche für den Baumarkt einschließlich Gartencenter sowie für die Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus werden die maximale Geschossfläche, die maximale Verkaufsfläche, die maximale Anzahl von Vollgeschossen sowie die Firsthöhen festgesetzt. In dem Bereich, der der vorliegenden Planung am nächsten liegt, wird auf diese Weise die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit einer Firsthöhe von etwa 8 m ermöglicht.

Schließlich werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, indem maximale Geräuschpegel definiert werden, die an einer im Plan zeichnerisch definierten Linie erreicht werden dürfen.

In den Bereichen östlich der Böttinger Straße sind entlang der Talstraße und der Zeppelinstraße Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Des Weiteren wurden eine größere Versorgungsfläche (Zweckbestimmung Umspannanlage), eine ausgedehnte Fläche für Wald, eine private Grünfläche sowie ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird reglementiert durch eine höchstzulässige GRZ von 0,4 und eine maximale GFZ von 1,0. Desweiteren werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen und eine offene Bauweise festgesetzt.

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Einmündung der Böttinger Straße in die Dieker Straße ist außerdem ein Lärmschutzwall festgesetzt worden.

Bebauungsplan Nr. 28a

Ebenfalls südlich der Dieker Straße, unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 121b, liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28a, welcher am 31. Januar 1971 wirksam wurde. Das Plangebiet erstreckt sich im Osten bis zur Neustraße und im Süden bis zur Talstraße.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die Neubebauung dieses Arealen in den 1970er Jahren ermöglicht. Es werden ein Allgemeines Wohngebiet sowie neue Verkehrsflächen festgesetzt. Die ursprünglich noch als relativ aufwendige Verkehrsanlage geplante Einmündungssituation der Talstraße in die Diekerstraße wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass die Diekerstraße nunmehr in ihrer heutigen (schmaleren) Form festgesetzt wurde.

3.2.4 Weitere Planungen und Satzungen

Die Stadt Haan hat verschiedene weitere Satzungen aufgestellt, die sich auf Belange der Bauplanung und Bauordnung auswirken. In diesem Zusammenhang sind beispielsweise verschiedene Erhaltungs- und Gestaltungs- sowie Außenbereichssatzungen, die auf Grundlage des Baugesetzbuches erlassen wurden, die aber für definierte Teilbereiche des Stadtgebietes gelten und das nähere Umfeld der vorliegenden Planung nicht betreffen.

Baumschutzsatzung

Von unmittelbarer Bedeutung auch für das vorliegende Plangebiet ist hingegen die "Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Haan" vom 30. Juli 1991 (im Folgenden bezeichnet als Baumschutzsatzung).

Die Baumschutzsatzung ist für den Baumbestand auf dem Gebiet der Stadt Haan unter Ausnahme des Außenbereiches gültig, was auch den Geltungsbereich der vorliegenden Planung einschließt. Als Schutzzweck werden unter anderem die Erhaltung des artenreichen Pflanzen- und Baumbestandes, die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Belebung bzw. Pflege des Orts- und Landschaftsbildes sowie insbesondere die Verbesserung des Stadtklimas und die Schaffung von Zonen für die Naherholung benannt.

Zu diesem Zwecke werden für sämtliche Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden (bei mehrstämmigen Bäumen alle Exemplare, soweit die Summe der Stammumfänge mehr als 80 cm beträgt) folgende Maßnahmen verboten:

- Entfernung, Zerstörung, Schädigung des Baumes oder wesentliche Veränderung seines Aufbaus. Eine Veränderung seines Aufbaus liegt vor, wenn Eingriffe vorgenommen werden, die auf das charakteristische Aussehen erheblich einwirken oder das weitere Wachstum beeinträchtigen.
- Einwirkungen auf den Raum (wie z.B. auf den Wurzel- und Kronenbereich), den geschützte Bäume zur Existenz benötigen und die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen oder führen können.

Die vorgenannten verbotenen Handlungen beziehen sich nicht auf das Verpflanzen von Bäumen auf demselben Grundstück, den ordnungsgemäßen Betrieb von Baumschulen und Gärtnereien, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, Gestaltungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen von öffentlichen Grünflächen und Wald sowie unaufschiebbare Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.

In der Baumschutzsatzung sind verschiedene Ausnahme- und Befreiungstatbestände vorgesehen; zusätzlich wird für definierte Anwendungsfälle die Möglichkeit von Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen eingeräumt.

4 Bisheriger Verfahrensstand

4.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der vorliegende Vorentwurf liegt dem Rat der Stadt Haan in seiner Sitzung am (ZU ERGÄNZEN, WENN SITZUNGSTERMIN FESTSTEHT) zur Beratung und Fassung des Beschlusses über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie über die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vor.

Für die gleiche Sitzung liegt dem Rat die Vorlage über einen neuen Aufstellungsbeschluss vor, welcher den alten Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1980 (siehe in Kapitel 3.2.2) ersetzen soll.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Im Falle der Zustimmung des Rates zu dem vorliegenden Vorentwurf soll auf dieser Basis die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Desweiteren sollen die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgen. Hierzu werden den von der Planung berührten Behörden bzw. Trägern die Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

(WIRD LAUFEND FORTGESCHRIEBEN)

5 Durchführung der Umweltprüfung; Umweltbericht

Nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB wird hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes im Geltungsbereich des im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 96 und in seiner Umgebung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dokumentiert werden.

Dazu wurden zunächst folgende bereits im Vorfeld erstellte Fachgutachten sowie fachgutachterliche Beiträge zu Geräuschimmissionen durch Verkehr und Gewerbe / Industrie ausgewertet:

- Firma Carl Schnicks GmbH & Co., Haan, Erweiterung des bestehenden Mischereigebäudes und Errichtung von vier Silos, Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, Bericht Nr. 04.2826/3, IBAS mbH, Bayreuth, 4. Februar 2005 (*nachfolgend: Schalluntersuchung Betriebserweiterung*),
- Firma Carl Schnicks GmbH & Co., Haan, Geräuschanalyse zur Ist-Situation und Ausarbeitung von Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, Bericht Nr. 04.2826/2c, IBAS mbH, Bayreuth, 24. Mai 2005 (*nachfolgend: "Schallschutzkonzept"*),
- ergänzende Aktenvermerke der IBAS GmbH vom 15. August 2005, 19. August 2005 und 7. November 2005,
- Bebauungsplan für das Werksgelände der Firma Carl Schnicks GmbH & Co. und deren Umgebung in Haan, Fachgutachten Geräuschverhältnisse – Schalltechnische Untersuchungen und Bewertungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, IBAS mbH, Bericht Nr. 04.2986/1, 28. April 2008 (*nachfolgend: "Konzept Geräuschkontingentierung"*)

In einem weiteren Schritt wird im Einzelnen zu prüfen sein, inwiefern die umweltrelevanten Belange hinsichtlich Geräuschimmissionen ausreichend ermittelt wurden und hinsichtlich welcher anderen Umweltbelange weitere Untersuchungen erforderlich sind. Nach jetzigem Stand erscheinen eine landschaftspflegerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie ggf. ein Gutachten zu Belichtung / Besonnung geboten. Der genaue Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des dafür vorgesehenen Verfahrensschrittes gesondert abgestimmt.

Die aufgeführten sowie ggf. noch weitere zu erarbeitende Fachgutachten und Fachbeiträge sollen nach ihrer Fertigstellung mit dem vorzulegenden Bebauungsplan-Entwurf anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden.

Die ermittelten Umweltauswirkungen, die zu ergreifenden Maßnahmen zu ihrer Minderung und / oder Kompensation sowie die Wechselwirkungen untereinander werden in dem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nach Maßgabe der Anlage 1 zum Baugesetzbuch ausführlich und zusammenfassend dargestellt, der aufgrund der Erfordernisse nach § 2 a Satz 3 BauGB Bestandteil der Begründung sein wird.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und / oder Kompensation erfolgender Eingriffe werden für den Fall der Zulässigkeit des jeweiligen Eingriffs in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 96 verankert. Sie werden im weiteren Verfahren nach dem Vorliegen der ausstehenden Fachgutachten beschrieben und begründet.

6 Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Festlegung des Geltungsbereiches

In den Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist zunächst das Betriebsgelände des vorhandenen Industriebetriebes (Firma Schüco PWS GmbH & Co. KG) einbezogen. Desweiteren werden die Flurstücke 79 und 81, die sich unmittelbar nördlich an das Werksgelände anschließenden, zum Teil ebenfalls wohnbaulich genutzten, zum Teil aber auch unbebauten Flurstücke 49, 93, 130, 140, 218, 220 und 223 sowie ferner der an das Werksgelände grenzende nördliche Teil der Straße "Zum alten Güterbahnhof" in das Plangebiet integriert.

Somit deckt das Plangebiet alle Bereiche ab, die entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, sowie die Flächen, die für die Schaffung einer sicheren öffentlichen Wegeverbindung zwischen den Straßen "Zum alten Güterbahnhof" und "Diekerhofstraße" erforderlich sind. Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen, einen räumlich-funktional zusammenhängenden Bereich bildenden Flächen werden somit eindeutig von der umgebenden Wohnnutzung abgegrenzt und städtebaulich geordnet. Eine städtebauliche Neuordnung erfolgt auch im Bereich der vorgenannten Wegeverbindung, für deren Realisierung auch die Grundstückszuschnitte verändert werden müssen.

Aus rechtlicher Sicht nicht erforderlich ist es, alle Grundstücke in das Plangebiet einzubeziehen, die im Hinblick auf die bestehende Immissionssituation im Einwirkungsbereich des Gewerbebetriebes liegen, so z.B. die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke, auf denen sich Wohnbebauung befindet, oder die Bebauung westlich der Bahnlinie. Vielmehr kommt es darauf an, dass im Zusammenhang damit ggf. vorhandene Spannungen erkannt und für sie in der städtebaurechtlichen Abwägung – niedergelegt u.a. in der Bebauungsplan-Begründung – bauplanungsrechtlich zutreffende Lösungen vorbereitet und gefunden sowie verbindlich rechtlich verankert werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

- a) Die Flächen, auf denen sich das Werksgelände der Firma Schüco PWS befindet, werden zeichnerisch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt. Ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt wird das nördlich an das Werksgelände angrenzende Grundstück "Diekermühle 1 / 2", dessen aufstehendes Gebäude derzeit wohnbaulich genutzt wird und das ansonsten als Freifläche dient. Durch die Festsetzung der vorgenannten Bereiche als Gewerbegebiet soll zum einen der vorhandene Standort der Firma Schüco PWS bauplanungsrechtlich gesichert werden. Zum anderen sollen diesem Gewerbebestandort jedoch darüber hinaus auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden – und zwar auch und gerade unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es in der Umgebung bewohnte Bereiche gibt.

Bezüglich der gesonderten Festsetzungen zur Sicherung der bestehenden Wohnnutzung auf dem Grundstück "Diekermühle 1 / 2" (für den Zeitraum bis zum Beginn einer gewerblichen Nutzung) wird auf die Ausführungen unter lit. d) verwiesen.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von "nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben". Um die südlich, östlich und westlich (außerhalb des Plangebiets) gelegenen Grundstücke mit vorhandenen Wohngebäuden vor übermäßigen schädlichen Lärmeinwirkungen zu schützen, wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen hinsichtlich immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (vgl. dazu nachfolgend Kapitel 6.3) gegliedert.

Trotz einer begrenzten Anhebung der zulässigen Geräuschwerte, die gem. DIN 18005 als Orientierungswerte für die Neuplanung von allgemeinen Wohngebieten vorgesehen sind, wird die Festsetzung eines Gewerbegebiets – und nicht etwa an dessen Stelle eines Industriegebiets – als angemessen erachtet. Dies kann u.a. dadurch begründet werden, dass auf dem Werksgelände genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), deren Vorhandensein oder Errichtungsmöglichkeit üblicherweise ein Kriterium für das Gebotensein der Festsetzung eines Industriegebietes ist, weder vorhanden sind noch deren Errichtung geplant ist.

Grundsätzlich gilt, dass in dem gesamten Gewerbegebiet nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die *"im Einklang mit der von der Baunutzungsverordnung vorausgesetzten typischen Funktion des Gebietes stehen und nicht anderen Bauge-*

bieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung zugewiesen sind².

Großflächige Handelsbetriebe und Einkaufszentren mit – regelmäßig – einer Netto-Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind dabei in dem gesamten Gewerbegebiet von vornherein ausgeschlossen, da sie vom Ordnungsgeber ausschließlich speziell für sie festgesetzten sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO oder Kerngebieten zugeordnet sind.

- b) Bezüglich der übrigen nach den Vorgaben der BauNVO im Regelfall allgemein zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan-Vorentwurf weitere Einschränkungen vorgenommen, um den spezifischen Bedingungen an dem konkreten Standort mit einer bereits ausgeübten Produktion und einem bestehenden Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gerecht zu werden.

Es werden daher die folgenden Regelungen getroffen:

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe,- Anlagen für sportliche Zwecke,- Bordelle und Dirnenunterkünfte,- Tankstellen.
--

Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit werden ausgeschlossen, um damit eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an diesem städtebaulich dafür ungeeigneten Standort zu verhindern, für den in erster Linie die vorhandenen klassischen Gewerbenutzungen auch auf Dauer angestrebt werden. Insbesondere ihre große (Kraft-)Verkehrserzeugung mit den damit einhergehenden Geräuschemissionen, die für die diesbezüglichen zu erwartenden Verkehre unzureichende verkehrliche Erschließungssituation sowie die fehlende Zentralität des Standortes sprechen gegen eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

² Leitsatz im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 29. April 1992 – 4 C 43.89 –, Baurechtssammlung (BRS) 54 Nr. 53

Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls nicht zugelassen, da sie in der Regel ein erhebliches Verkehrsaufkommen sowie Geräuschemissionen verursachen, die nicht mit den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen sowie mit den begrenzten Verkehrskapazitäten in Einklang zu bringen wären.

Ebenso werden Bordelle und Dirnenunterkünfte ausgeschlossen, weil sie sich nicht in die vorhandene und beabsichtigte Umgebungsstruktur einfügen und zu einer Verringerung des städtebaulichen Qualitätsniveaus führen könnten. Vor allem aber ist die unmittelbare Konfrontation von Kindern und Jugendlichen, die das nahegelegene städtische Gymnasium besuchen, mit dieser Nutzung auch unerwünscht, da Bordelle und Dirnenunterkünfte ausschließlich auf die Bedürfnisse und Erwartungen von Erwachsenen ausgerichtet sind, die mit denen von Kindern und Jugendlichen nicht verträglich sind. Weiterhin ist insoweit die Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten zu berücksichtigen. Die Zulassung von Nutzungen dieser Art würde jedoch auch allein schon wegen der damit verbundenen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehre und der vorliegend erschwerten verkehrlichen Erschließungssituation für die angrenzenden Wohnbereiche eine unangemessene Beeinträchtigung bewirken. Es wäre zu befürchten, dass in den als Wohnstraßen ausgelegten Einbahnstraßen Diekerhofstraße, Diekermühlenstraße und Adlerstraße ein unzumutbarer zusätzlicher Pkw-Verkehr entstünde.

Tankstellen werden insbesondere mit Rücksicht auf die angrenzenden Wohnbereiche aufgrund des damit verbundenen umfänglichen An- und Abfahrtsverkehrs sowie aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation ausgeschlossen: Da nur an der Straße "Zum alten Güterbahnhof", im südlichen Plangebiet, die Errichtung von Tankstellen überhaupt (aus Erschließungsgründen) theoretisch möglich wäre und bereits jetzt diese Zufahrt (ohne Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum) für den Lkw-Verkehr zu und vom Schüco PWS-Werksgelände überaus stark in Anspruch genommen wird, wäre eine (öffentlich zugängliche) Tankstelle in diesem Bereich städtebaulich problematisch.

- c) Auch bezüglich der in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen werden in dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf weitere Einschränkungen getroffen:

1.2	Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: <ul style="list-style-type: none">- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,- Vergnügungsstätten.
-----	--

Da Vergnügungsstätten nicht in dem hier festgesetzten Gebiet – in dem nur die Firma Schüco PWS mit einem geschlossenen Werksgelände ansässig ist – angesiedelt werden sollen, wurden sie vollständig ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient u.a. der Sicherung des Gewerbestandortes unter Aspekten des Werksschutzes sowie des Schutzes der unmittelbar angrenzenden, bestehenden Wohnquartiere. Deshalb ist Publikumsverkehr, der mit den wie vorgenannt ausgeschlossenen Anlagen zwangsläufig in größerem Umfang verbunden wäre, auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Ausgeschlossen werden ebenfalls Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; diesbezüglich wird auf die vorstehenden Ausführungen unter lit. b) betreffend den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke verwiesen.

- d) Die im nördlichen Bereich des Plangebietes derzeit noch vorhandene Wohnnutzung soll auch in Zukunft nicht nur im Rahmen des generell für zulässiger Weise errichtete Gebäude bzw. ausgeübte Nutzungen geltenden – sog. "passiven" – Bestandsschutzes möglich sein, sondern es sollen dort darüber hinaus auch Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen oder Nutzungsänderungen im Sinne eines erweiterten – sog. "aktiven" – Bestandsschutzes zulässig sein. Daher wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass in dem Teilbereich GE 2 des Gewerbegebietes Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen des bestehenden Wohngebäudes allgemein zulässig sind. Dabei wird der Umfang der zulässigen Erweiterungen jedoch auf 10 % gemessen an der vor der Erweiterung vorhandenen Wohnfläche begrenzt, um eine übermäßige Ausweitung der Wohnnutzung und ein Heranrücken der Wohnbebauung an den Gewerbebetrieb zu verhindern.

1.3	Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind in dem Teilbereich GE 2 des Gewerbegebietes Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden, durch Querschraffur gekennzeichneten Wohngebäudes allgemein zulässig. Dabei dürfen Erweiterungen einen Umfang von 10 %, gemessen an der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Wohnfläche, nicht überschreiten.
-----	---

Die allgemeine Zweckbestimmung der übrigen – von dieser Festsetzung ausgenommenen – Teile des Gewerbegebietes bleibt insofern gewahrt. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung in dem Gebiet erlischt mit deren Aufgabe. Die Fläche soll dann einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

6.3 Gliederung des Gewerbegebiets

6.3.1 Emissionskontingentierung

In der Regel ist bei dem städtebaulichen Aufeinandertreffen von gewerblicher und Wohnbebauung, wie es vorliegend gegeben ist, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der sog. Trennungsgrundsatz gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten. Danach sollen bei Planungen *"die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete"* vor den Auswirkungen schädlicher Umwelteinwirkungen so weit wie möglich geschützt und dazu normalerweise von Industrie- und Gewerbegebieten, aus denen Emissionen nach draußen gelangen, räumlich getrennt angeordnet werden.

Hieraus folgt allerdings nicht, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur bei der Planung einer – hier rein tatsächlich auch gar nicht (mehr) möglichen – räumliche Trennung von gewerblicher und industrieller Bebauung einerseits sowie Wohnbebauung zulässig ist. Denn wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, kann bei der Überplanung einer Bestandsituation, in der Industrie- / Gewerbebebauung und Wohnbebauung aufeinander treffen, der bestehende Konflikt auch mit anderen geeigneten Mitteln der Bauleitplanung zu einer Lösung geführt werden, wenn dadurch eine positive städtebauliche Gesamtbilanz erreichbar ist. Dabei darf jedoch § 50 BImSchG nicht etwa völlig außer Acht gelassen werden, sondern ist vielmehr – wie vorliegend geschehen – als Abwägungsdirektive heranzuziehen.

Nach § 1 Abs. 4 BauNVO können in einem Bebauungsplan für die Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 BauNVO (d.h. allgemeine und besondere Wohngebiete, Dorf-, Misch-, Kerngebiete sowie Gewerbe- und Industriegebiete) Festsetzungen getroffen werden, mit denen es gegliedert wird

- nach der Art der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 1 BauNVO),
- nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 BauNVO).

Im Rahmen der Anwendung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 BauNVO können auch bestimmte Vorgaben zum Emissionsverhalten getroffen werden, indem diese Baugebiete "nach den besonderen Eigenschaften" der Betriebe und Anlagen gegliedert werden, zu welchen auch deren Emissionsverhalten zählt. Die Baugebiete sind dann jeweils in Teilflächen zu gliedern, und für die einzelnen Teilflächen sind bestimmte – unterschiedliche – Vorgaben bezüglich des jeweils zulässigen Emissionsverhaltens zu treffen. Bei Gewerbe- und bei Industriegebieten besteht außerdem gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit, die v.g. Gliederung für

mehrere Gewerbe- bzw. Industriegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall wird zur Bewältigung der relevanten bestehenden Immissionskonflikte auf das Instrument der Geräuschkontingentierung zurückgegriffen. Dazu werden sogenannte Emissionskontingente nach der dafür eingeführten Norm DIN 45691 festgesetzt. Zu deren Bemessung werden zunächst für bestimmte, fachgutachterlich festzulegende, als besonders kritisch einzustufenden Immissionsorte Immissionswerte festgelegt, welche nicht überschritten werden dürfen. Anschließend werden die an den maßgeblichen Immissionsorten, die auch – wie vorliegend überwiegend der Fall – außerhalb des Plangebietes liegen können, "ankommenden" Immissionen zu dem Emissionsort "zurückgerechnet" und so ermittelt, welche Emissionen von einem Betriebsgelände insgesamt ausgehen dürfen (Emissionskontingent).

Zusätzlich werden in beiden Stufen für Teilflächen des GE 1 sogenannte Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ festgesetzt, durch die eine richtungsbezogene Schallabstrahlung gesteuert werden kann.

Desweiteren wird für die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 zweite Alternative BauGB getroffen, mit welcher der Schutz der derzeit noch bestehenden Wohngebäude "Diekermühle 1 / 2" nördlich des jetzigen Werksgeländes gesichert werden soll (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.3).

Die vorzunehmende Geräuschkontingentierung wird daher differenziert für zwei Entwicklungsstufen vorgenommen. Dabei bezieht sich die Geräuschkontingentierung der Stufe I auf die Übergangszeit, in welcher die Wohnnutzung auf den Grundstücken "Diekermühle 1 / 2" weiter ausgeübt wird, und diejenige der Stufe II auf den langfristig geplanten Zustand mit einer Erweiterung der Werksflächen der Firma Schüco PWS in nördliche Richtung.

Mit der Emissionskontingentierung wird somit insbesondere ein angemessener Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor unzumutbaren gewerblichen Geräuschbelästigungen erreicht, da gewährleistet wird, dass die bestimmten, als für die Wohnnutzungen zumutbar zu betrachtenden Immissionswerte an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Umgebung eingehalten werden können.

Trotzdem sind in bestimmten Bereichen des Werksgeländes auch geräuschintensivere Nutzungen zulässig, um eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der gewerblichen Flächen zu gewährleisten. Auf diese Weise soll im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ein ausgewogener Kompromiss zwischen den Belangen der Wohnbevölkerung und den gewerblichen Belangen erreicht werden.

Auf die benachbarte Wohnbebauung trifft somit stets nicht mehr an Immissionsbelastungen auf, als insgesamt als verträglich eingestuft worden ist.

In den nachfolgenden Kapiteln werden im Einzelnen die Notwendigkeit der o.g. Festsetzung im Allgemeinen sowie die mit den festgesetzten zulässigen Emissionen einhergehende Festlegung von "Immissions-Zielwerten" für die umgebenden Immissionsorte begründet.

Es ergeben sich die folgenden Festsetzungen:

2. Geräuschkontingentierung

2.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Teilbereiche GE 1 bis GE 4 gegliedert. In den einzelnen Teilbereichen sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die zeichnerisch sowie gemäß den nachfolgenden Festsetzungen 2.2 und 2.3 angegebenen Kontingente L_{EK} weder zur Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) noch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 zweite Alternative BauGB werden für alle Teilbereiche des Gewerbegebiets unterschiedliche Emissionskontingente für den Zeitraum der Fortdauer der in dem Teilbereich GE 2 ausgeübten Wohnnutzung sowie für eine gewerbliche Nutzung dieses Teilbereichs nach Aufgabe der Wohnnutzung festgesetzt. Dabei gelten für die Dauer der in dem Teilbereich GE 2 ausgeübten Wohnnutzung die Emissionskontingente der Stufe I und für die Zeit nach der vollständigen Aufgabe dieser Wohnnutzung die Emissionskontingente der Stufe II.

2.3 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Stufe I:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	tags	nachts
GE 1	58,5	43,5
GE 2	-	-
GE 3	63,5	48,5
GE 4	65,0	50,0

Stufe II:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	tags	nachts
GE 1	58,5	43,5
GE 2	47,0	32,0
GE 3	63,5	48,5
GE 4	65,0	50,0

2.4 Unter der Maßgabe folgender Richtungsvorgaben mit

0 Grad = Norden,

90 Grad = Westen,

180 Grad = Süden,

270 Grad = Osten

und mit der Lage des Bezugspunktes der Richtungssektoren im Gauß-Krüger-Koordinatensystem bei

x = 2569680,00

y = 5673800,00

werden folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für die nachfolgend angegebenen Richtungssektoren zugelassen:

Stufe I:			
	Winkelbereich [Grad]	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB]	
		tags	nachts
A	280-56	5	5
B	56-108	4	4
C	108-168	2	2

Stufe II:			
	Winkelbereich [Grad]	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB]	
		tags	nachts
A	280-56	7	7
B	56-108	4	4
C	108-168	2	2

Für übrigen Winkelbereiche ist das Zusatzkontingent mit 0 dB anzusetzen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

6.3.2 Bei der Emissionskontingentierung berücksichtigte Sachverhalte bzw. rechtliche Vorgaben

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Planung ist die allgemeinverbindliche, öffentlich-rechtliche Sicherung einer s städtebaulichen Planung, bei der für die vorhandene Wohnbebauung (noch) zumutbare und zugunsten der Gewerbebetriebe (noch) auskömmliche Immissions- und Emissionswerte erreicht werden.

6.3.2.1 Allgemeine Feststellungen hinsichtlich der Bemessung der zulässigen Geräuschwerte an den maßgeblichen Immissionsorten

- a) Bei der Untersuchung dessen, welche Emissionsbelastungen zukünftig zulässig sein können, ist im Hinblick auf die angesichts der Anforderungen des BauGB erforderliche und durchzuführende Abwägung zunächst zu konstatieren, dass Obergrenzen bezüglich des Lärms, der noch hinzunehmen ist oder eben nicht mehr

hingenommen werden muss, durch den Gesetzgeber nicht bestimmt wurden. Im Baugesetzbuch werden bezüglich dieser Thematik lediglich allgemeine Vorgaben getroffen. So wird in § 1 Abs. 6 BauGB unter anderem gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

zu berücksichtigen sind.

- b) Die konkrete Ermittlung der relevanten Immissions-Zielwerte, die an den nachfolgend im Einzelnen betrachteten Immissionsorten als zumutbar erachtet werden, erfolgt in dem aufzustellenden Bebauungsplan vor dem Hintergrund des sog. "Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme". Denn in den Bereichen in der unmittelbaren Nähe der Immissionsorte ist zwar jeweils eine Anzahl von Wohnungen benachbart vorhanden. Insgesamt betrachtet treffen aber (wie bereits ausgeführt) in dem hier untersuchten Bereich Nutzungen mit unterschiedlichen, zum Teil konträren Bedürfnissen und Eigenschaften sowie unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammen, und zwar
- zum einen die gewerblichen Nutzungen auf dem Werksgelände der Firma Schüco PWS sowie
 - zum anderen die Wohnnutzungen in dessen unmittelbarer Umgebung.

Für diesen Fall gilt nach der Rechtsprechung eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider "Seiten" belastet ist. Diese kann nicht nur zur Pflichtigkeit dessen führen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht jener, die in der Nähe von – als solchen legalen – Belästigungsquellen siedeln. Die Rücksichtnahmepflicht bewirkt nach den Entscheidungen der Gerichte die Verpflichtung zur Bildung einer Art von Mittelwerten bei den Immissionsrichtwerten. Danach ist von den Betroffenen in den Bereichen, in denen sich Wohnnutzungen in der Nähe gewerblicher und / oder industrieller Bebauung befinden, ein Mehr an Lärmimmissionen hinzunehmen als in Bereichen, in denen der "reine" Gebietscharakter etwa eines Wohn- oder eines Mischgebietes gegeben ist.

Insoweit ist allerdings von den Gerichten keinesfalls die Zugrundelegung eines arithmetischen Mittelwertes gemeint gewesen. Sie wäre bei Schallpegeln insbesondere deshalb nicht sachgerecht, weil sie stets mit logarithmischen Maßen (wie Dezibel) quantifiziert werden. Als unzutreffend werden genauso aber auch rein rechnerische, schematische, von abstrakten Gebietsrichtwerten ausgehende Mittel-

wertbildungen angesehen. Vielmehr werden insbesondere die planerischen und tatsächlichen Einzelheiten der Situation als maßgeblich betrachtet, in welcher sich die Grundstücke der Gebietsnachbarn befinden, also die Umstände des Einzelfalls:

- c) Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Gebiete, die von gewerblichen Schallmissionen betroffen sind, anhand ihres Bestandes zu kategorisieren. Ihnen können auf dieser Grundlage Orientierungswerte für Schallmissionen zugeordnet werden, die im Beiblatt 1 zur hierfür zunächst maßgeblichen Norm, der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgehalten sind.

Zwar handelt es sich bei der DIN 18005 nicht um eine Rechtsnorm. Regelungen, die schalltechnische Orientierungswerte beinhalten, werden mit den in ihnen enthaltenen Vorschriften indes im Regelfall bei der Beurteilung dessen zugrunde gelegt, was im Zuge der Bauleitplanung umzusetzen ist.³

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind, wie bereits durch ihre Bezeichnung zu verstehen gegeben wird, auf keinen Fall als absolute Grenzwerte für zulässige Schallmissionen zu verstehen. Es handelt sich vielmehr um Anhaltswerte für die Planung. Sie geben Aufschluss darüber, welche Lärmmissionen üblicherweise nicht zu einer Minderung der Eignung eines Gebiets für bestimmte Nutzungen führen.

Von ihnen kann in der Bauleitplanung im Einzelfall unter Würdigung der Gesamtumstände nach oben oder nach unten abgewichen werden, da sie einer städtebaurechtlichen Abwägung durch die Kommune gemäß § 1 Abs. 6 BauGB unterliegen. Ob eventuelle Abweichungen von den Orientierungswerten im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind, ist der Entscheidung im jeweiligen Einzel-Planungsfall vorbehalten.⁴

Bei der dahingehenden Beurteilung zu berücksichtigen, dass die darin enthaltenen Bestimmungen vornehmlich für die Neuplanung von Baugebieten gelten und dass nach den in ihnen enthaltenen Ausführungen in vorbelasteten Bereichen, insbesondere – wie hier – bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden können (Ziff. 1.2 der DIN 18005). Damit stehen die Festlegungen in der DIN 18005 im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach sich vorhandene Lärmvorbelastungen schutzmindernd auswirken können.⁵

³ vgl. hierzu allgemein: BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 –, Baurechtssammlung (BRS) 50, Nr. 25

⁴ vgl. BVerwG, a.a.O.

⁵ vgl. BVerwG, a.a.O., und Urteil vom 18. Mai 1995 – 4 C 20.84 –, ZfBR 1995, S. 316

Wesentlich ist dabei allerdings, dass ein Interessenausgleich stets nur unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, bei deren Überschreitung Gesundheitsgefahren für die Betroffenen zu erwarten sind, denkbar ist, da Gesundheitsgefahren in jeder Gebietsart erheblich sind. Als gesundheitsgefährdend werden in der Regel äquivalente Dauerschallpegel von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) angesehen.

Dies zugrundelegend hat das Bundesverwaltungsgericht sich in seinem Urteil vom 22. März 2007 – 4 CN 2/06 –, Tn. 15, juris, ausdrücklich klargestellt, dass zulässige Orientierungswertüberschreitungen nicht zwingend auf ein bestimmtes Maß – etwa 5 dB – beschränkt sind, wenn dies durch die plangebende Gemeinde aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage einer gerechten Abwägung der davon betroffenen privaten und öffentlichen Belange für erforderlich erachtet wird:

"Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" können [...] – zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden (Beschluss vom 18. Dezember 1990 – BVerwG 4 N 6.88 – Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 50 = BRS 50 Nr. 25). Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein [...] Mit einer derartigen Lösung macht die Gemeinde von den ihr im Bauplanungsrecht gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten [...] in differenzierter Form sachgerechten Gebrauch."

- d) Die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm" vom. 26. August 1998 (GMBI. S. 503) dient - als Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - u.a. *"dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche"* (Ziff. 1 der TA Lärm).

In der TA Lärm ist die Art und Weise geregelt, wie Schallimmissionen aus gewerblichen Anlagen, die dem BImSchG unterliegen, in der Regel zu ermitteln und zu bewerten sind. Sie enthält dabei auch Immissionsrichtwerte für Schalleinwirkungen in den verschiedenen Baugebieten. Auf dieser Grundlage findet sie in Genehmigungsverfahren sowie bei der ordnungsbehördlichen Bewältigung von Immissionskonflikten durch Schall Anwendung.

Bei einer vollständigen Ermittlung der bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange sind die Vorgaben der TA Lärm zumindest insoweit relevant, wie diese bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von geräuschemittierenden gewerblichen Nutzungen Anwendung findet. Sofern z.B. ein für Wohnzwecke genutztes Bauwerk durch gewerbliche Schallim-

missionen betroffen ist, die über den für dieses anzuwendenden Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm liegen, kann – bei einem Vorliegen entsprechender Gesamtumstände – die verursachende gewerbliche Nutzung dadurch in ihrer rechtlichen Stellung betroffen sein.

Soweit – wie hier – eine rechtliche Absicherung der vorhandenen bzw. noch im angestrebten Umfang auszuweitenden gewerblichen Nutzung beabsichtigt ist, ist es also erforderlich, dass geeignete Maßnahmen getroffen werden, die ein Überschreiten der zulässigen Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten der außerhalb des Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorhandenen bzw. zulässigen baulichen Nutzungen wirksam und auf Dauer ausschließen. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans zu leisten sein.

Dabei ist zu beachten, dass die in der TA Lärm enthaltenen Immissionsrichtwerte der Sache nach tatsächlich als "Richtwerte", gleichfalls nicht aber als absolut bindende Vorgaben zu verstehen sind. Nach den Anforderungen der TA Lärm können dort, wo *"gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), [...] die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist"* (Ziff. 6.7 der TA Lärm).

Auch wenn aufgrund von Geräuschen beispielsweise aus gewerblicher Tätigkeit Lärmeinwirkungen auf außerhalb des Plangebietes vorhandene Bebauungen entstehen können, die teilweise deutlich oberhalb der für diese anzuwendenden Immissionsrichtwerte liegen, führt dies nicht von vorneherein zur Unzulässigkeit der Festsetzung eines Industriegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

"Die Gemeinden sind [...] grundsätzlich befugt, durch Festsetzungen in Bebauungsplänen immissionsschutzbezogene Forderungen rechtsverbindlich zu machen, die inhaltlich von den Anforderungen abweichen, die sich aus dem allgemeinen Immissionsschutzrecht ergeben. [...] Die Gemeinden haben [...] auch die Möglichkeit, durch ihre Bauleitplanung gebietsbezogen zu steuern, ob gewisse Nachteile oder Belästigungen im Sinne des § 3 BImSchG erheblich sind (BVerwG, Urt. vom 14. April 1989 – 4 C 52.87 – [Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl.) 1989, S. 1050])." (Söfker, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, 78. Lfg, § 1 Rdnr. 224)

Voraussetzung dafür ist allerdings, dass – entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme – zuvor alle sinnvollen und zumutbaren Maßnahmen zum Lärmschutz ausgeschöpft sind. In jedem Fall hat die Gemeinde, die ein Gebiet – wie hier – neu überplant, daraus resultierende mögliche Lärmbelastungen für des-

sen Umgebung als einen gewichtigen Belang in ihre Abwägung einzustellen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

- e) Im vorliegenden Fall kann zudem aufgrund der in erheblichem Umfang vorhandenen Vorbelastungen durch Verkehrslärm des Bahnverkehrs auf der westlich liegenden Haupttrasse im Rahmen der durchzuführenden städtebaurechtlichen Abwägung zusätzlich auch auf die Regelungen der sog. Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) zurückgegriffen werden.

6.3.2.2 Gebietscharaktere in der Umgebung der Immissionsorte

Für die schalltechnische Beurteilung wurde dabei von folgenden Aufpunkten in der Umgebung des festzusetzenden Gewerbegebietes und folgender Einstufung der Immissionsorte in die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung ausgegangen:

Tabelle 1: Immissionsorte in der Nachbarschaft der Fa. Schüco PWS

Bezeichnung	Lage	Einstufung	Baurechtliche Grundlage
IO 1	Diekermühle 1	WA	Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB
IO 2	Am Schasiepen 6a	WA	Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB
IO 3	Am Schasiepen 6b	WA	Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB
IO 4	Am Schasiepen 12	WA	Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB
IO 5	Sedanstraße 1b	WA	Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB
IO 6	Sedanstraße 1	WA	Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB
IO 7	Sedanstraße 2	WA	Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB
IO 8	Städtisches Gymnasium Klassentrakt	WA, Gemeinbedarf	B-Plan Nr. 7 vom 20. Juni 1968
IO 9	Städtisches Gymnasium Hausmeisterwohnung	WA, Gemeinbedarf	B-Plan Nr. 7 vom 20. Juni 1968

IO 10	Diekerhofstraße 13	WA	Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB
IO 11	Diekermühle 3	MI (Außenbereich)	Beurteilung in Anlehnung an § 34 Abs. 2 BauGB
IO 12	Am Schasiepen 2	WA	Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB

Bei der Ermittlung der Immissionswerte, die im vorliegenden Fall als noch hinzunehmend einzuordnen sind, ist folgendes zu berücksichtigen:

- Der heutige Standort Haan der Schüco PWS GmbH & Co. KG ist hervorgegangen aus einem bereits im Jahre 1904 dort gegründeten Hobelwerk. Es besteht also schon seit diesem Zeitpunkt (ohne Unterbrechungen) eine gewerbliche Nutzung an dem heutigen Standort. Diese wurde insbesondere seit den 1950er Jahren in mehreren Zwischenschritten auf den heute vorhandenen Bestand ausgebaut.
- Die heute vorhandene, südlich und östlich an das Werksgelände angrenzende Wohnbebauung ist (bis auf die beiden verbliebenen älteren Gebäude "Am Schasiepen 6a" und "Am Schasiepen 8 / 9") im Zuge von flächigen Straßen- und Wohnungsbaumaßnahmen seit den 1960er Jahren neu errichtet worden; zuvor war dort allerdings bereits Wohnbebauung vorhanden, die auf ältere Ursprünge zurückging.
- Die Wohnbebauung westlich des Werksgeländes der Firma Schnicks (hinter der Bahntrasse) stammt ebenfalls überwiegend aus neuerer Zeit (nach dem Zweiten Weltkrieg), geht in ihren Ursprüngen aber auch zurück auf die Erschließung des Gebietes zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

Für die Charakterisierung der Siedlungsgebiete in der Umgebung des Plangebiets (also die östlich, südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung) ist die gewachsene enge Verzahnung mit den angrenzenden Nutzungsstrukturen relevant: So sind diesbezüglich der nordöstlich liegende Standort des städtischen Gymnasiums sowie – vor allem – das Werksgelände der Firma Schüco PWS bei der Betrachtung des Gebietscharakters beachtlich. Lediglich nach Osten hin sind ausschließlich Wohnhäuser vorhanden. Insofern wäre eine nur den unmittelbaren Bereich der Wohnsiedlung einbeziehende Kategorisierung räumlich zu eng gefasst. Denn gerade die nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen mit Einwirkungen auf den hier betrachteten Bereich führen dazu, dass der dortige Gebietscharakter als derjenige eines allgemeinen Wohngebietes, nicht jedoch eines reinen Wohngebietes einzustufen ist.

Einen weiteren maßgeblichen Faktor für die Einstufung der umgebenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet stellt auch die westlich liegende Bahntrasse dar,

die intensiv durch Züge des Fern- und Nahverkehrs sowie des Güterverkehrs genutzt wird. Die daraus für die Wohnbebauung resultierenden erheblichen Geräuschimmissionen weisen Pegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und bis zu 69 dB(A) in der Nacht auf (z.B. am Immissionsort 7 "Sedanstraße 2").

Während bereits die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung nahe legen, dass für die Umgebungsbebauung der Schutzstatus eines allgemeinen und nicht eines reinen Wohngebietes zugrunde zu legen ist, lassen zudem die erheblichen Geräuschimmissionen des öffentlichen Verkehrs – insbesondere zur Nachtzeit – auf einen Schutzanspruch der Wohnnutzungen schließen, welcher unterhalb desjenigen liegt, der für ein allgemeines Wohngebiet üblich ist.

6.3.2.3 In der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen zur Emissionsminderung an den gewerblichen Anlagen

Bei der Abwägung, welche Lärmwerte noch als hinnehmbar anzusetzen sind, sind auch die erheblichen bisherigen ebenso wie die zukünftigen Bemühungen der Firma Schüco PWS zur Geräuschreduzierung zu berücksichtigen.

Gemeinsam mit dem Geräuschgutachter wurde im Jahr 2005 ein Lärmsanierungskonzept entwickelt (vgl. IBAS mbH, "Schallschutzkonzept"), das sowohl die Schutzinteressen der umliegenden Wohnnutzungen als auch die technische und wirtschaftliche Tragfähigkeit von Schallschutzmaßnahmen berücksichtigte. Der im Rahmen dessen aufgestellte zweistufige Maßnahmenplan sah neben organisatorischen Maßnahmen wie einer Arbeitsanweisung an die Belegschaft, während der Nachtzeit alle Fenster, Türen und Tore geschlossen zu halten, ebenso – z.T. aufwendige – technische Maßnahmen wie die Sanierung bzw. der Austausch der Kühltürme vor. Die wesentlichen Schallschutzmaßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 2: Schallschutzmaßnahmen

Schallquelle	Maßnahme
Kappsägen, Sägen an den Extrusionsanlagen	Abbau / Verlagerung
LKW-Verkehr	Festlegung eines Zeitfensters
Gabelstaplerverkehr	Verringerung um 30 %

Tore Lagerhallen	Schließ-Automatik
Kühlturm Axima (D)	Nachabschaltung
Kühlturm Axima (D)	Umbau zur Einhaltung der Garantiewerte
Gebläse Silos	Kapselung
Kamin Büro	Einbau Schalldämpfer
Kühlwasser-Rohrleitungen	Isolierung
Nachströmöffnungen Traforaum	Einbau Schalldämpfer
Filter-Abreinigung Silos	Einbau Schalldämpfer
Nachströmöffnungen Pumpenraum	Abschirmung
Rückförderung	Einbau Schallhaube
Abluftventilatoren Produktion / Mischerei	Einbau Schalldämpfer
Kühltürme	Austausch

Der Firma Schüco PWS wurde auf der Basis der bis dahin erfolgten schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen einer Ordnungsverfügung des damaligen Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf vom 29. November 2005 eine Vielzahl von Schallschutzmaßnahmen auferlegt, die inzwischen unter erheblichen Anstrengungen vollständig umgesetzt worden sind.

Sowohl nach den Bestimmungen dieser Ordnungsverfügung als auch nach den Vorgaben des Genehmigungsbescheides der Stadt Haan betreffend den Austausch des Dachtragwerks vom 20. September 2007 sind auf dem Werksgelände der Firma Schüco PWS Schallemissionen nur in dem Maße zulässig, dass an den Immissionsorten (IO) Diekermühle 1 (IO 1), Am Schasiepen 6a (IO 2), Am Schasiepen 6b (IO 3) und Am Schasiepen 12 (IO 4) ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) tagsüber sowie 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

Die Logistik ist derzeit gemäß den Vorgaben der Ordnungsverfügung wie folgt reglementiert:

- Anlieferung durch Silo-Lkw: 6 Stück/Tag
- Anlieferung nur von 7.30 Uhr bis 20.00 Uhr
- Abtransport durch Lkw: 15 Stück/Tag

- Betriebszeit Gabelstapler vor den Lagerhallen: 800 min/Tag
- Betriebszeit Gabelstapler auf Lagerfläche: 200 min/Tag.

Die Ergebnisse der durchgeführten Abnahmemessung zeigen, dass die zulässigen Immissionsanteile gemäß Ordnungsverfügung eingehalten werden.

Im Zuge der laufenden Modernisierung wurden weitere Verbesserungen im Bereich Lärmschutz vorgenommen. So konnte z.B. mit der Erweiterung der Mischerei und der Siloanlage die kontinuierliche Rohstoffversorgung der Produktion gesichert werden. Durch diese Maßnahme entfällt zukünftig die Notwendigkeit, Wechselsilos einzusetzen, da mit der erhöhten Lagerkapazität die Anlieferung von Rohstoffen optimiert wurde. Darüber hinaus erfolgten Anfang des Jahres 2008 Baumaßnahmen zur Sanierung des Produktionsbereiches. Mit dem Austausch des Dachtragwerkes ist eine moderne, den Anforderungen des Arbeitsschutzes genügende Produktionsstätte entstanden. Um die anspruchsvollen Vorgaben der ergangenen Verfügungen in Bezug auf den Schutz der benachbarten Wohnbebauung weiterhin zu erfüllen, waren hier Schallschutzmaßnahmen nach dem Stand der Lärminderungstechnik erforderlich. So musste z.B. die neue Lüftungsanlage auf einen Schalleistungspegel von insgesamt nur $L_{WA} = 78,5$ dB(A) bei einem Volumenstrom von $2 \cdot 80.000$ m³/h begrenzt werden.

Durch die v.g. Maßnahmen wurden z.T. Pegelminderungen erreicht, die an den relevanten Aufpunkten bis zu 22 dB(A) nachts betragen.

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Ergebnisse der v.g. Prognose zeigen, dass die gültigen Immissionsrichtwerte der Ordnungsverfügung an allen vier Aufpunkten (IO 1 – IO 4) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Tabelle 3: Dachsanierung Produktion, Summenbetrachtung Gesamt-Standort (Mitwind-Mittelungspegel, L_{AT} (DW) in dB(A))

Schallquelle / Werksbereich	Beurteilungspegel [dB(A)]							
	IO 1		IO 2		IO 3		IO 4	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Bereich Produktion (neu)	35,4	35,5	39,3	37,4	35,3	33,3	33,8	31,9
übriges Werk (ohne Anteil Produktion)	52,5	43,8	56,5	39,3	56,3	41,3	56,6	39
Erweiterung Mischerei	29	17,3	42,5	18,3	43,5	29,9	38,6	13
Summe Gesamt-Werk	52,6	44,2	56,7	41,9	56,6	42,2	56,6	39,8
zulässig gemäß Ordnungsver- fügung	58	45	58	45	58	45	58	45

Die Werte für die Nachtzeit in der oben stehenden Tabelle geben die stationären Anlagengeräusche wieder. Aufgrund des 24-stündigen Betriebes treten hier kaum Schwankungen auf, so dass das Anlagengeräusch zur Tag und Nachtzeit annähernd gleiche Pegel aufweist. Die deutlich höher liegenden Beurteilungspegel zur Tagzeit werden durch die im Freien stattfindenden Logistikvorgänge verursacht. Der Anteil der stationären Anlagen trägt hier nicht mehr relevant zum Gesamtpegel bei.

Die Umsetzung der Schallminderungsmaßnahmen erfolgte dabei vor dem Hintergrund eines steigenden Wettbewerbsdrucks, der deutliche Produktivitätssteigerungen der Firma Schüco PWS am Standort Haan erfordert. Vor allem durch die Optimierung der Betriebsabläufe und die Sanierung älterer Anlagenteile konnten diese gestiegenen Anforderungen in den vergangenen Jahren nach und nach erfüllt und an dem hiesigen Standort sowohl die Produktivität als auch die Produktionsleistung deutlich gesteigert werden.

Vor dem Hintergrund der seitens der Firma Schüco PWS bereits umgesetzten Schallschutzmaßnahmen sowie der im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Emissionskontingente ist festzustellen, dass sowohl heute als auch in Zukunft dem Stand der Lärminderungstechnik entsprochen wird. Dies wird auch deutlich an-

hand der Ausführungen der für das Plangebiet zuständigen Immissionsschutzbehörde, dem (ehemaligen) Staatlichen Umweltamt Düsseldorf, das in seiner Ordnungsverfügung vom 29. November 2005 festgestellt hat, dass mit der Umsetzung des Lärminderungskonzeptes der Stand der aktuellen Schallschutztechnik erreicht wird.

6.3.2.4 Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung aus Quellen außerhalb des Plangebiets

Die Vorbelastung durch vorhandene Geräusche setzt sich zusammen aus Gewerbelärm auf der einen und Verkehrslärm auf der anderen Seite. Vor dem Hintergrund, dass einerseits für Gewerbelärm und Verkehrslärm jeweils unterschiedliche Richt- bzw. Orientierungswerte gelten, andererseits aber auch die insgesamt auf die Immissionsorte einwirkenden Geräuschimmissionen betrachtet werden müssen, sind beide Lärmarten sowohl getrennt als auch in ihrem Zusammenwirken zu untersuchen und zu beurteilen.

a) Gewerbelärm

In der Umgebung des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich Standorte weiterer Gewerbebetriebe, welche in die Betrachtung der Geräuschsituation betreffend das festzusetzende Gewerbegebiet einzubeziehen sind. Daher wurden im Rahmen des *"Konzeptes Geräuschkontingentierung"* die von den Gewerbestandorten in der Umgebung ausgehenden Geräuschimmissionen bzw. die Geräuschimmissionen ermittelt, die von diesen ausgehen dürfen.

Betrachtet wurden

- die Sonder- sowie die Gewerbegebietsflächen im ca. 150 m bis 550 m südlich der Firma Schüco PWS liegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121b,
- die Flächen des ca. 450 m westlich der Firma Schüco PWS befindlichen Bebauungsplanes Nr. 119, welche die ehemaligen Flächen der "Walz- und Röhrenwerke" umfassen, sowie
- die gewerblichen Flächen des Bebauungsplanes 66b, welche sich unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 anschließen.

Gemäß DIN 18005 wurden diese Gewerbestandorte als Flächenschallquellen mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln in Ansatz gebracht, wobei aufgrund der dort vorhandenen typischen Gewerbenutzungen ein Schalleistungspegel von tagsüber $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ zugrundegelegt wurde. Für die Nachtzeit wurde auf

der sicheren Seite liegend ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)/m}^2$ angesetzt. Dies berücksichtigt zum einen, dass bei den vorhandenen Nutzungen kein Nachtbetrieb gegeben ist, sowie zum anderen, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die z.T. unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen nur ein reduzierter Nachtbetrieb möglich ist.

Die berechneten Beurteilungspegel liegen zur Tag- und Nachtzeit mehr als 10 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm an den gemäß der Ordnungsverfügung relevanten Immissionsorten und tragen somit nicht relevant zu den Gesamtpegeln an den betrachteten Aufpunkten bei. Ein Vorhaltemaß für Geräuscheinwirkungen aus sonstigen Gewerbebetrieben ist deshalb bei der Erarbeitung der Zielwerte für die Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen.

b) Verkehrslärm

Im Rahmen der Betrachtung des Verkehrslärms wurden zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen des Straßenverkehrs sowie zum anderen die ebensolchen Emissionen des Schienenverkehrs untersucht. Hierbei wurden sowohl die Emissionspegel, d.h. die Mittelungspegel gemessen in 25 m Abstand bei freier Schallausbreitung, als auch die Beurteilungspegel an den jeweiligen Immissionsorten ermittelt. Als relevante Schallquellen wurden dabei hinsichtlich des durch den Straßenverkehr erzeugten Lärms die ca. 700 m nördlich liegende und in Ost-West Richtung verlaufende Autobahn A 46 sowie die ca. 150 m südlich gelegene Dieker Straße (K16), die ebenfalls in Ost-West Richtung verläuft, betrachtet. Als Quellen für den Schienenverkehrslärm wurde die unmittelbar entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Bahnlinie Gruiten – Köln-Mühlheim untersucht.

Auf der Grundlage von seitens der Stadt Haan mitgeteilten Daten von Verkehrszählungen für die Dieker Straße aus dem Jahr 2000 und für die BAB 46 aus dem Jahr 2005 wurden in Anlehnung an das Prognoseverfahren der RAS-Q 96 zunächst die Zunahmen des Straßenverkehrs bis zum Jahr 2015 und darauf aufbauend die entsprechenden Verkehrslärmemissionen berechnet. Die so gemäß RLS-90 ermittelten Emissionspegel (Mittelungspegel) liegen für die A 46 bei 79 dB(A) tags und 73,5 dB(A) nachts sowie für die Dieker Straße bei 64,5 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Die Emissionspegel (Mittelungspegel) für den Schienenverkehr wurden entsprechend den Vorgaben der Richtlinie Schall 03 auf der Grundlage von seitens der Stadt Haan zur Verfügung gestellten Zugzahlen sowie von verkehrstechnischen Kennwerten (z.B. Geschwindigkeit, Zuglänge, usw.) berechnet. Diese liegen bei 72,5 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Bahnstrecke außer zur Personenbeförderung auch von Güterzügen genutzt wird, deren Anzahl jedoch aufgrund des saisonalen Transportaufkommens starken

Schwankungen unterliegt, die je nach Zählstrecke +/- 20 bis 25 % betragen können. Ferner ist zu beachten, dass sich die Verkehrszahlen auf den Ist-Zustand beziehen. Da kein belastbares Prognosemodell zur Verfügung steht, wurden die Verkehrsdaten sowie die ermittelten Emissionspegel auch für die Prognose zugrunde gelegt. (Damit dürfte – sicherheitshalber – die verkehrslärmbedingte Vorbelastung tendenziell eher zu niedrig als zu hoch eingestuft werden.)

Die Ergebnisse zeigen, dass an den benachbarten Aufpunkten mit Beurteilungspegeln von 54 bis 70 dB(A) tags und 51 bis 69 dB(A) nachts eine erhebliche Geräuschvorbelastung durch die Immissionen des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für die als Allgemeines Wohngebiet einzustufenden bzw. festgesetzten Immissionsorte sowie von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für den als Mischgebiet einzustufenden Immissionsort IO 11) als auch die Immissionswerte der 16. BImSchV (von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für die als Allgemeines Wohngebiet einzustufenden bzw. festgesetzten Immissionsorte sowie von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für den als Mischgebiet einzustufenden Immissionsort IO 11) werden insbesondere nachts vielfach deutlich überschritten, wie die nachfolgende Tabelle zeigt.

Tabelle 4: Verkehrslärmimmissionen an den zum B-Plan Nr. 96 benachbarten Immissionsorten

Immissionsort	Beurteilungspegel dB(A)	
	Tag	Nacht
IO 1	60	59
IO 2	59	58
IO 3	55	51
IO 4	61	60
IO 5	69	68
IO 6	69	69
IO 7	70	69
IO 8	58	57
IO 9	54	51
IO 10	57	54
IO 11	59	58
IO 12	66	66

6.3.2.5 Für die Ermöglichung einer zukunftsgerichteten betrieblichen Entwicklung der Firma Schüco PWS erforderliche Zielwerte für gewerbliche Geräuschimmissionen in der Umgebung des Werksstandorts

Mit der zuletzt erfolgten Dachsanierung ist eine moderne, den Anforderungen des Arbeitsschutzes genügende Produktionsstätte entstanden, in der die einzelnen Betriebsabläufe nun so aufeinander abgestimmt werden können, dass die Produktivität bei optimaler Auslastung noch einmal gesteigert werden kann. Allerdings werden bereits heute die gemäß den Vorgaben der Ordnungsverfügung zulässigen Zeiten bzw. Frequentierungen bzgl. der Logistik annähernd ausgeschöpft. Eine nennenswerte Erhöhung der Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände würde somit zu einer Überschreitung der gemäß Ordnungsverfügung zulässigen Immissionsanteile zur Tagzeit führen.

Um jedoch auch in Zukunft weiterhin wettbewerbsfähig bleiben zu können, sind mittelfristig weitere Steigerungen der Produktionsleistung notwendig. Dies wird auf der einen Seite durch eine effiziente Ausnutzung der vorhandenen Ressourcen und die stetige Modernisierung für möglich erachtet. Dazu ist außerdem im Rahmen der Standortsicherung auch der Erwerb und der Rückbau des Wohnhauses Diekermühle 1 / 2 zur Errichtung eines weiteren Produktionsbereiches vorgesehen. Mit der Ausweitung der Produktion wird zum einen die Errichtung zusätzlicher Kühlanlagen erforderlich. Zum anderen bedingt die Steigerung der Produktion aufgrund des höheren Materialumsatzes auch eine weitere Vergrößerung des Umfangs der Logistik. Insgesamt würde dies eine Erhöhung der Immissionsanteile des Gewerbelärms bedeuten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die gemäß der v.g. Ordnungsverfügung für die Erreichung der wirtschaftlich erforderlichen Produktionsleistung und zur Aufrechterhaltung der Produktion zulässigen Zeiten bzw. Frequentierungen des An- und Ablieferverkehrs sowie der Gabelstaplerbewegungen etc. auf dem Betriebsgelände bereits heute annähernd ausgeschöpft werden.

Eine Erhöhung der Produktion ist jedoch nur bei einer Steigerung des Materialumsatzes möglich, was zwingend eine Ausweitung des Logistikumfangs bedingt sowie die Errichtung zusätzlicher Kühlanlagen erfordert. So werden mit jeder Anlieferung von Rohmaterial (24t/Lkw) zusätzlich zwei Lkw für den Abtransport der Fertigprodukte benötigt und steigt auch die Einsatzdauer der Gabelstapler bei der Verladung entsprechend an. Geht man z.B. davon aus, dass mittelfristig mit einer Zunahme von drei bis vier Lkw pro Tag bei der Anlieferung und damit sechs bis acht Lkw beim Abtransport zu rechnen ist, so kann ein Anstieg des Schallpegelanteils des Logistikbereiches um ca. 2 dB erwartet werden. Damit würden an den

Aufpunkten IO 2, IO 3 und IO 4 die Anteile der Immissionsrichtwerte für die Tagzeit von 58 dB(A) aus der Ordnungsverfügung überschritten und wäre somit eine nennenswerte Erhöhung der Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände nicht möglich.

Im Hinblick auf die Bestrebungen der Stadt Haan, den Werksstandort der Firma Schüco PWS als einen wichtigen Arbeitgeber vor Ort zukunftsgerichtet zu sichern, ist es daher erforderlich, dem Unternehmen zukünftig weitere Spielräume für dessen Entwicklung zu eröffnen. Durch die bauleitplanerische Maßnahme der Festsetzung von Emissionskontingenten in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln bei einer gleichzeitigen leichten Anhebung der Emissionswerte für die Tagzeit ist es jedoch möglich, im Rahmen der Abwägung einen Ausgleich zwischen den Belangen des Schallschutzes für die Anwohner in der Umgebung des Werksgebietes auf der einen Seite und den wirtschaftlichen Belangen der Firma Schüco PWS sowie der Stadt Haan im Rahmen der Standort-sicherung und -entwicklung auf der anderen Seite zu erreichen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht.

Im Sinne einer zukunftsorientierten Planung, die auch die längerfristige Entwicklungsperspektive des Standortes berücksichtigt, wird es somit erforderlich, den bisher zu Grunde gelegten Immissionswert von 58 dB(A) für die Tagzeit an den unmittelbar an das Werksgebiet angrenzenden Wohnhäusern leicht zu erhöhen. Dabei können durch eine Anhebung dieses Wertes um zwei Dezibel die für die betriebliche Entwicklung benötigten Spielräume geschaffen werden. Der auf diese Weise erzielbare Beurteilungspegel läge dann bei 60 dB(A), was dem Schutzanspruch eines Mischgebietes entspricht.

Für die Nachtzeit ist zur Ermöglichung einer Weiterentwicklung des Betriebs dagegen ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) erforderlich. Entsprechend den Ergebnissen der Abnahmemessung vom Dezember 2006 wird dieser Wert, der auch dem Immissionsrichtwert der Ordnungsverfügung für die Nachtzeit entspricht, derzeit nur am Immissionsort IO 1 (Diekermühle) annähernd ausgeschöpft. Maßgebende Schallquellen sind hierbei u.a. die Kühltürme auf dem Dach des Bürogebäudes der Firma Schüco PWS. An den Aufpunkten IO 2 bis IO 4 werden derzeit Beurteilungspegel von 40 bis 42 dB(A) erreicht, so dass dort noch Reserven für zukünftige Erweiterungen generiert werden könnten. Aus fachgutachterlicher Sicht wird der für die Nachtzeit geltende Immissionsrichtwert der Ordnungsverfügung von 45 dB(A) für die Immissionsorte IO 1 bis IO 4 für weiterhin einhaltbar erachtet. An den übrigen Aufpunkten wird lediglich ein gegenüber den Orientierungswerten streng nach DIN 18005 um ein Zielwert von 42 dB(A) für erforderlich gehalten, um eine zukünftige Werksentwicklung zu ermöglichen.

Aus schallgutachterlicher Sicht ergeben sich somit folgende Zielwerte des Beurteilungspegels für den Betrieb der Firma Schüco PWS:

Tabelle 5: Zielwerte des Beurteilungspegels für den Betrieb der Firma Schüco PWS an den maßgeblichen Immissionsorten

Immissionsort	Beurteilungspegel (Zielwert) dB(A)	
	Tag	Nacht
IO 1	60 ^{*)}	45 ^{*)}
IO 2	60	45
IO 3	60	45
IO 4	60	45
IO 5	57	42
IO 6	57	42
IO 7	57	42
IO 8	57	42
IO 9	57	42
IO 10	60	45
IO 11	57	42
IO 12	60	45

*) Der Aufpunkt liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Für Wohngebäude in Gewerbegebieten nennt die TA Lärm Immissionsrichtwerte von 65/50 dB(A) tags/nachts.

Die erforderlichen Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts entsprechen somit den Orientierungswerten, die gemäß der DIN 18005 bei der Planung neuer Baugebiete für Mischgebiete angesetzt werden. Sie liegen damit unter Zugrundelegung der Einstufung der Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes als allgemeine Wohngebiete in der nächsthöheren Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung.

6.3.2.6 Gesamtlärbetrachtung

Hinsichtlich der Schädlichkeit von Lärmeinwirkungen gilt allgemein, dass diese davon abhängt, welche Geräusche am Ohr des Betroffenen ankommen. Dabei ist es unerheblich, ob die Geräusche durch eine oder mehrere Quellen verursacht werden. Der Lärmwirkungsforschung ist es allerdings bisher nicht gelungen, einen

einheitlichen Maßstab für die Bewertung der Geräuschmissionen aus unterschiedlichen Lärmquellenarten (Verkehr, Gewerbe) zu entwickeln.

Bei der Geräuschkontingentierung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher neben anderen Faktoren auch die Vorbelastung sowohl durch gewerbliche Nutzungen – d.h. vorhandene sowie bauplanungsrechtlich zulässige Gewerbebetriebe – als auch durch den Verkehr zu berücksichtigen.

Bestimmte Grenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind normativ nicht eindeutig festgelegt. Selbst technische Regelwerke wie die DIN 18005 oder die TA Lärm enthalten nur "Orientierungs-" oder "Richtwerte" für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen.

Die TA Lärm folgt der Zielsetzung, Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen und – soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt – auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen zu schützen sowie dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Sie nennt ausdrücklich aber auch den Begriff der "gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme". Gewerblichen und industriellen Nutzungen wird somit auch das Recht auf den Umständen entsprechende Lärmmissionen zugebilligt, die zu höheren Geräuschmissionen führen können, als dies im Normalfall zulässig ist. Voraussetzung hierfür ist jedoch immer – wie es auch vorliegend der Fall ist – die Einhaltung des Standes der Technik und die Vermeidung von unzumutbaren Geräuschbelästigungen.

Die aufgeführten Beurteilungspegel für die künftigen gewerblichen Geräuscheinwirkungen erscheinen unter Berücksichtigung der derzeit bzw. künftig an den Immissionsorten einwirkenden, z.T. deutlich höher liegenden, Verkehrslärmmissionen aus fachtechnischer Sicht als zumutbar bzw. hinnehmbar.

Die Gesamtgeräuschmission wird in nachfolgender Tabelle nochmals zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 6: Beurteilungspegel L_r Gewerbe B-Plan Nr. 96 / Öffentlicher Verkehr

Bezeichnung	Beurteilungspegel Öffentlicher Verkehr Prognose (Tabelle 6)		Beurteilungspegel Gewerbe B-Plan Nr. 96		Beurteilungspegel Summe Gewerbe + öffentlicher Verkehr		Erhöhung durch Gewerbelärm	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB]	Nacht [dB]
IO 1	60	59	60	45	63	59	3	0
IO 2	59	58	60	45	63	58	3	0
IO 3	55	51	60	45	61	52	6	1
IO 4	61	60	60	45	64	60	3	0
IO 5	69	68	57	42	70	68	1	0
IO 6	69	69	57	42	70	69	1	0
IO 7	70	69	57	42	70	69	0	0
IO 8	58	57	57	42	61	57	3	0
IO 9	54	51	57	42	58	52	4	1
IO 10	57	54	60	45	62	55	5	1
IO 11	59	58	57	42	61	58	2	0
IO 12	66	66	60	45	67	66	1	0

Die Gegenüberstellung der Immissionsanteile aus gewerblichen Quellen und öffentlichem Verkehr zeigt, dass in Folge der Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Verkehr zur Nachtzeit an allen Immissionsorten dessen Beurteilungspegel deutlich über den Beurteilungspegeln des Gewerbelärms liegen. Die Gesamtgeräuschbelastung nachts aus Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen wird sich zukünftig auch bei gegenüber heute erhöhten Gewerbelärmimmissionen nicht wesentlich ändern, da die Geräusche aus dem Verkehr (Straße, Schiene) die Geräuschsituation wie bereits derzeit auch zukünftig dominieren werden.

Zur Tagzeit wird die Gesamtlärmimmission zukünftig an den im bisherigen Verfahren betrachteten Aufpunkten IO 1 bis IO 4 und an den Immissionsorten IO 9 bis IO 11 vom Gewerbelärm bestimmt. An den übrigen Immissionsorten IO 5 bis IO 7 ist aufgrund des einwirkenden Bahnlärms auch zur Tagzeit keine wesentliche Erhöhung des Gesamtlärmpegels zu verzeichnen.

Unter Berücksichtigung der Gesamtlärmsituation erscheinen die angestrebten Zielwerte gemäß der Tabelle in Kapitel 6.3.3.6 unter c) für die gewerblichen Geräuschimmissionen aus fachtechnischer Sicht als geeignet, unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage einen gerechten Ausgleich zwischen den wirtschaftlichen Belangen der Firma Schüco PWS, dem Unternehmen ausreichende Spielräume auch für die zukünftige Entwicklung zu verschaffen, auf der einen Seite sowie den Belangen der Nachbarn im Hinblick auf ein möglichst wenig gestörtes Wohnumfeld auf der anderen Seite zu erzielen.

Angesichts der Geräuschvorbelastung durch den Verkehr, der vorhandenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe sowie der von der Firma Schüco PWS ergriffenen umfangreichen Geräuschminderungsmaßnahmen konnte und musste im vorliegenden Fall – zum Teil abweichend von den Orientierungswerten der DIN 18005 – bestimmt werden, welche Werte insbesondere der dort wohnenden Bevölkerung an den einzelnen Immissionsorten im konkreten Fall noch zumutbar sind. Hierbei musste als wesentlicher Aspekt in die Betrachtung einbezogen werden, dass die Gesamtgeräuschvorbelastung des Gebietes durch mehrere sich überlagernde Geräuscharten gekennzeichnet ist.

Vor dem Hintergrund der vorstehend ausgeführten Überlegungen wurden durch den Geräuschgutachter für die maßgeblichen Immissionsorte bestimmte zumutbare Immissionswerte hergeleitet, wobei die jeweils unterschiedlichen Immissionssituationen an den verschiedenen Immissionsorten sowie ggf. die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten des Unternehmens berücksichtigt wurden, um zu einem Ansatz zu gelangen, der sowohl dem Schutzbedürfnis der Wohnbevölkerung als auch den Belangen des Unternehmens unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung trägt.

Auf der Basis der vorstehenden Ausführungen und unter Berücksichtigung der Gebietscharaktere an den Immissionsorten beabsichtigt die Stadt Haan, sich im Rahmen der Abwägung den Empfehlungen des Geräuschgutachters bezüglich der Festlegung der o.a. Immissions-Zielwerte anzuschließen und diese in der Planung als für die Wohnnutzungen zumutbar festzulegen.

6.3.3 Übergangsregelung zum Schutz der Wohngebäude "Diekermühle 1 / 2"

Da die Wohnnutzung der Gebäude "Diekermühle 1 / 2" (GE 2) zunächst bestehen bleiben soll, sind die festgesetzten Emissionskontingente in zwei Entwicklungsstufen unterteilt, und zwar:

- Stufe I: Für die Dauer der dortigen Wohnnutzung wird das Gebäude Diekermühle 1 / 2 als Immissionsort IO 1 berücksichtigt; für die Teilfläche GE 2 des Gewerbegebietes wird daher kein Emissionskontingent festgesetzt.
- Stufe II: Nach dauerhafter Aufgabe der Wohnnutzung des Gebäudes Diekermühle 1 / 2 entfällt dieses als Immissionsort IO 1; für die Teilfläche GE 2 des Gewerbegebietes wird ein eigenes Emissionskontingent festgesetzt.

Um die bestehenden Wohngebäude "Diekermühle 1 / 2" im Norden des Werksgebietes auch für die Dauer der Übergangszeit, d.h. solange, wie die Gebäude bewohnt werden, vor nicht zumutbaren Geräuschemissionen zu schützen, wird bei der Festsetzung von Geräuschkontingenten für die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes ergänzend eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB getroffen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2). Durch sie wird sichergestellt, dass die für die Stufe II festgesetzten Geräuschkontingente erst dann zulässig werden, wenn die Wohnnutzung in dem Teilbereich GE 2 des Gewerbegebiets aufgegeben worden ist.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Festsetzung von jeweiligen Grundflächenzahlen für die Baugrundstücke gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt. Darüber hinaus wird für das Gewerbegebiet ergänzend eine maximale Baumassenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Da es bei dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf neben der Schaffung einer sicheren Fuß- und Radwegeverbindung von der Straße "Zum alten Güterbahnhof" zum städtischen Gymnasium insbesondere um die Harmonisierung verschiedener Nutzungsansprüche an den Raum sowie um die Sicherung des Bestandes von Wohnen und Arbeiten geht, ist eine größere räumliche Ausweitung und Entwicklung nicht vorgesehen. Lediglich die betrieblichen Erweiterungsabsichten der Firma Schüco PWS nach Norden und in geringem Maße nach Osten bzw. Südosten werden als Entwicklungsreserve berücksichtigt.

6.4.1 Grundflächenzahl

Zur Sicherung einer optimalen Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird die Kappungsgrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO, welche für Gewerbegebiete bei einer GRZ von 0,8 liegt, überschritten.

Die Überschreitung ist städtebaulich erforderlich. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Haan sollen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen gewerblich nutzbaren Bereiche gesichert, aber auch so weit, wie es angemessen ist, entwickelt werden. Für die Erhaltung und die Fortschreibung des bereits seit rund einem Jahrhundert vorhandenen gewerblichen Charakters sind dabei die festgesetzten Dichtewerte stadtpolitisch erwünscht. Es handelt sich fast ausschließlich um die planungsrechtliche Festschreibung der bestehenden Nutzung, da das Werksgelände heute schon fast vollständig mit baulichen Anlagen bzw. Zufahrten und Stellplätzen überbaut ist.

Da das Plangebiet zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der BauNVO bereits überwiegend bebaut war, ist eine Überschreitung der Kappungsgrenzen in § 17 BauNVO zulässig, wenn diese städtebaulich erforderlich ist und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt – was im Hinblick auf den Überschreitungstatbestand nach § 17 Abs. 3 BauNVO dargelegt wird:

- Durch die Überschreitung ergeben sich keine Auswirkungen auf das innerhalb des Plangebiets zulässige Bauvolumen. Die innerhalb des Plangebiets zulässigen Baumassen werden durch die Festsetzung einer Baumassenzahl wirksam begrenzt (vgl. Abschnitt 6.4.2).
- Die gemäß den verkehrlichen Bedürfnissen angelegten oder künftig noch zu schaffenden Zufahrten und Stellplätze tragen wesentlich zu einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild sowie zur Abdeckung der Bedürfnisse des Verkehrs in diesem Bereich bei. Denn durch die Festsetzung einer GRZ von 0,9 werden keine Mehrverkehre verursacht.

6.4.2 Baumassenzahl

Für das Gewerbegebiet soll eine höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt werden. Damit wird die entsprechende Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 eingehalten.

Dadurch wird zum einen die bestehende bauliche Struktur in dem Gewerbegebiet berücksichtigt und zum anderen ein für diesen Standort unverhältnismäßiges Gesamt-Höhenwachstum, welches dort städtebaulich nicht angestrebt wird, verhindert.

Die Baumassenzahl bezieht sich auf einen rechnerischen Mittelwert der zulässigen Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei einer BMZ von 10,0 könnte also – abstrakt betrachtet – das gesamte Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von 10,0 Metern überbaut werden.

Vorliegend sind derzeit zum weitaus überwiegenden Teil Gebäudehöhen von ca. fünf bis sieben Metern (Lager- und Produktionshallen, Betriebs- und Werkstattgebäude, offene Stapelbereiche im südlichen Bereich) vorhanden. Das Mischereigebäude (im östlichen Bereich) weist eine Höhe von ca. 15 Metern auf. Die (bestehenden und geplanten) Silos, welche allerdings flächenmäßig nur einen sehr untergeordneten Anteil ausmachen, weisen Höhen zwischen 15 und 24 Metern auf. Würde man die derzeit vorhandenen und bereits genehmigten baulichen Anlagen insgesamt in Bezug zu der gesamten Grundstücksfläche (welche dann auch sämtliche Lager- und Rangierflächen umfasst) umrechnen, so würde sich eine rechnerische BMZ von ca. 5,0 bis 6,0 ergeben. Es verbleiben somit also noch erhebliche Spielräume "nach oben".

Durch die Festsetzung ist in Anbetracht der festgesetzten GRZ von 0,9 sichergestellt, dass die mittlere Bauhöhe im Bereich des Werkstandorts maximal ca. 11 m betragen kann. Dabei ist zum einen aufgrund der vorhandenen Gebäude mit darüberliegenden Bestandshöhen, zum anderen aufgrund bauordnungsrechtlicher Bestimmungen betreffend die einzuhaltenden Abstandflächen gewährleistet, dass von neu hinzukommenden Baukörpern keine "erdrückende" Wirkung auf bestehende oder zulässige andere Gebäude im Umfeld des Plangebiets ausgehen wird.

Angesichts der derzeit in dem Gewerbegebiet bereits vorhandenen vergleichsweise dichten baulichen Ausnutzung sowie des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Inanspruchnahme des Außenbereichs möglichst zu vermeiden, ist die konkret erfolgte Festsetzung der Baumassenzahl in jeder Hinsicht gerechtfertigt.

6.5 Höhe baulicher Anlagen

Um auf der einen Seite Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch übermäßig hohe Gebäude und Anlagen zu vermeiden, auf der anderen Seite jedoch die Errichtung der für den vorhandenen gewerblichen Betrieb notwendigen

Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zu ermöglichen, wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

Die bestehenden Gebäude und Anlagen reichen in der Höhe von ca. 5 bis 24 m Höhe. Um diese in ihrem Bestand zu sichern und darüber hinaus auch zukünftige Spielräume im Hinblick auf die Errichtung weiterer Baukörper sowie technischer Einrichtungen und Anlagen zu sichern, wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 24 m über Geländeoberkante (GOK) festgesetzt. Damit wird hinsichtlich der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Bebauung – insbesondere der Wohnbebauung – eine mit dieser Nutzung unverträgliche Höhenentwicklung vermieden.

Durch die Festsetzung einer BMZ wird verhindert, dass die zulässigen Höhen "flächendeckend" ausgenutzt werden.

[HÖHEN WERDEN NOCH AUF NN UMGESTELLT]

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

Um eine größtmöglichen Flexibilität hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zu erreichen, werden für den Bereich des Gewerbegebietes nahezu die gesamten Grundstücksflächen mit Baugrenzen umfasst und somit als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

In den meisten Bereichen ist lediglich der (bauordnungsrechtlich) notwendige Mindestabstand von drei Metern zu baulich genutzten Nachbargrundstücken berücksichtigt. Gegenüber gewidmeten Verkehrsflächen dürfen Abstandflächen bis zur Straßenmitte abgetragen werden, so dass hier kein Zurücksetzen der Baugrenze von der Baugebietsgrenze erforderlich ist.

Zudem werden bestimmte Trassen für städtische Kanäle (siehe hierzu auch Kapitel 6.10) auf dem Werksgelände freigehalten. Trassen anderer Versorgungsleitungen werden nicht freigehalten, da diese – im Gegensatz zu im freien Gefälle laufenden Kanälen – bei einer erforderlichen Inanspruchnahme der Flächen mit vergleichsweise geringem technischen Aufwand umgelegt werden können.

Gegenüber der angrenzenden Bahntrasse ist auf der Grundstücksgrenze eine der westlichen Außenfassade der dort vorhandenen Werkshalle entsprechende Baulinie festgesetzt, um auch im Fall eines Untergangs der vorhandenen Bebauung deren Neuerrichtung am vorhandenen Standort zu ermöglichen.

6.7 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan-Vorentwurf werden

- zum einen der nördliche Teil der Straße "Zum alten Güterbahnhof" sowie
- zum anderen die neu geplante Wegeverbindung zwischen der Straße "Zum alten Güterbahnhof" und dem vorhandenen, von der Diekerhofstraße im Osten abzweigenden Stichweg "Am Schasiepen"

als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Dabei zweigt die neu geplante Wegeverbindung von der Straße "Zum alten Güterbahnhof" in Richtung Osten ab, wird dann über derzeitiges Gewerbegebiet im Süden des Plangebietes geführt, verläuft von dort zunächst östlich des Gebäudes "Am Schasiepen" 8 / 9 in Richtung Norden und schließt dann in östlicher Richtung nördlich des Wohngebäudes "Am Schasiepen 6a" an den v.g. Stichweg an.

Mit der neuen Wegeverbindung soll insbesondere die Erreichbarkeit des städtischen Gymnasiums an der Diekerhofstraße aus den südlichen Richtungen verbessert werden und der derzeitige "inoffizielle" Weg zum Gymnasium ersetzt werden. (Derzeit nutzen zahlreiche Schülerinnen und Schüler die betriebseigenen Erschließungsflächen der Firma Schüco PWS als Abkürzung zu ihrer Schule. Aus Gründen der Sicherheit – insbesondere für die Radfahrer – soll darauf verzichtet und stattdessen ein öffentlicher Geh- und Radweg genutzt werden können.) Die Stadt Haan beabsichtigt deshalb, zur Entflechtung von Schulweg und Betriebsgebäude die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzte Trasse zu erwerben und als Verkehrsfläche zu widmen.

Darüber hinaus soll durch die vorstehend erläuterte Festsetzung für den bestehenden schmalen Fußweg, welcher derzeit über die Grundstücke "Am Schasiepen 6" und "Am Schasiepen 6a" führt und derzeit als Abkürzung von den weiter südlich liegenden Wohngebäuden zur Diekerhofstraße und weiter zum städtischen Gymnasium dient, eine bessere Nutzbarkeit erreicht werden, indem dieser verbreitert und als öffentliche Verkehrsfläche wird. Somit wird auch weiterhin den Bewohnern und Passanten eine fußläufige, direkte Wegeverbindung in Richtung Norden ermöglicht.

6.8 Stellplätze und Garagen

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Gebäude sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

Für die geplanten Erweiterungsflächen des Schüco PWS-Werksgeländes sind keine gesonderten Festlegungen im Bebauungsplan-Vorentwurf bezüglich der Anordnung der Stellplätze vorgesehen, da dies im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren zweckdienlicher erfolgen kann.

6.9 Nebenanlagen

Nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich auf den Baugrundstücken zulässig, sofern dies im Bebauungsplan nicht näher eingeschränkt wird. Hierdurch werden für die Nutzer dieser Nebenanlagen flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, da somit auch ein direkter Zugang vom Straßenraum aus (z.B. für Fahrradschuppen) möglich ist.

Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan-Vorentwurf auch keine weiteren Festsetzungen enthalten, welche die Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen einschränken würden. Auch wenn von Nebenanlagen, die in den Randbereichen der Baugrundstücke errichtet werden, potenziell städtebauliche und gestalterische Störungen für das Wohngebiet ausgehen könnten, werden die o.a. Vorteile für die Nutzer als gewichtiger erachtet.

Dass die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Ver- und Entsorgungsanlagen in der dafür erforderlichen Art und Weise errichtet werden können, ist – unabhängig von den vorstehenden Überlegungen – generell zureichend gewährleistet.

6.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- a) Im Bereich des Gewerbegebietes werden für mehrere Bereiche Belastungen mit Leitungsrechten festgesetzt, um für die dort verlaufenden Infrastrukturtrassen die Nutzung und Wartung durch die Infrastrukturträger sicherzustellen:

3. Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit "L 1" bezeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Haan GmbH und deren Rechtsnachfolger zur Führung und Wartung von Leitungen zur Versorgung mit Wasser zu belasten.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit "L 2" bezeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der RWE Rhein Ruhr AG und deren Rechtsnachfolger zur Führung und Wartung von Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität zu belasten.

6.11 Grünordnerische Festsetzungen

Aussagen zu etwaigen Festsetzungen für grünordnerische und sonstige Pflanzmaßnahmen werden nach Vorlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung im weiteren Verfahrensverlauf getroffen werden können.

6.12 Altlasten

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder Erkenntnisse noch Hinweise zu Altlasten oder altlastenbedingten Beeinträchtigungen vor. Für den Fall, dass z.B. im Zuge von Baumaßnahmen dennoch etwaige auffällige Bodenveränderungen vorgefunden werden, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Altlasten

Für das Plangebiet liegen weder Erkenntnisse noch Hinweise zu Altlasten oder altlastenbedingten Beeinträchtigungen vor.

Sollten dennoch augenscheinlich oder geruchlich auffällige Materialien vorgefunden werden, die nicht als natürliche Locker- bzw. Festgesteine bezeichnet werden können, ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Kreislaufwirtschaft des Kreises Mettmann, Goethestraße 23, 40822 Mettmann, zu verständigen.

6.13 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder Erkenntnisse noch Hinweise für eine Kontamination mit Kampfmitteln vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder Erkenntnisse noch Hinweise für eine Kontamination mit Kampfmitteln vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Ausschachtungsarbeiten verantwortlich und sorgsam durchzuführen.

Sollten Kampfmittel vorgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen alle Erdarbeiten einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Haan, (Tel.: 02129 / 911-161) oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211 / 580986-0) zu verständigen.

7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über unterschiedliche öffentliche Straßen gesichert (bezüglich der äußeren Erschließung wird an dieser Stelle ausdrücklich auf die Ausführungen in Kapitel 2.2 verwiesen). Die als Hauptsammelstraße konzipierte Straße "Zum alten Güterbahnhof" mündet direkt in die internen Erschließungsflächen des Werksgeländes der Firma Schüco PWS.

7.2 Technische Versorgung des Plangebiets

7.2.1 Elektroenergie

Die Versorgung des Schüco PWS-Werksgeländes mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der RWE Rhein Ruhr AG. Es wurde im Jahr 2006 ein neuer Anschlusspunkt für das Werksgelände gelegt.

Im Plangebiet liegen auch die Trassen der entsprechenden Mittelspannungskabel (siehe betreffend die dafür zum Teil erforderlichen Leitungsrechte auch in Kapitel 6.10). Im Einzelnen führt derzeit ein (unterirdisches) 10-kV-Kabel aus Richtung Westen kommend durch den Weg vor dem Werkstor. Die Trasse verzweigt sich dann im weiteren Verlauf in einen Arm, der in Richtung Norden verläuft und einen weiteren Arm, der in Richtung Osten weiter verläuft.

7.2.2 Gasversorgung

(IM WEITEREN VERFAHREN ZU ERGÄNZEN)

7.2.3 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das (unterirdische) Netz der Deutsche Telekom AG.

7.2.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt über das bereits bestehende Netz der Stadtwerke Haan. Etwaige Betriebserweiterungen können durch die bestehenden Kapazitäten voraussichtlich abgedeckt werden.

Für die Versorgung des Gebäudes "Am Schasiepen 9" ist eine separate Leitung vorhanden, welche über Flächen der Firma Schüco PWS, nördlich entlang des derzeitigen Lagerplatzes, geführt wird. Hierfür wird die Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Haan GmbH festgesetzt (siehe hierzu in Kapitel 6.10).

7.3 Entwässerung der Baugrundstücke

7.3.1 Niederschlagswasser

Das auf den derzeitigen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Mischsystem entsorgt. Bezüglich der Entwässerung der geplanten Werkserweiterung im nördlichen Plangebiet wird voraussichtlich auf die derzeit bestehenden Entwässerungssysteme der vorhandenen Wohngebäude zurückgegriffen. Nähere Einzelheiten werden im weiteren Verfahrensverlauf festgelegt.

7.3.2 Brauchwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Mischsystem entsorgt.

8 Flächenbilanz

Tabelle 7: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches in %
Geltungsbereich insgesamt	17.135	100
Baugebiete insgesamt	16.305	95,2
<i>davon Gewerbegebiet</i>	<i>16.305</i>	<i>95,2</i>
Verkehrsflächen insgesamt	830	4,8
<i>davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</i>	<i>550</i>	<i>3,2</i>
<i>davon sonstige Straßenverkehrsflächen</i>	<i>280</i>	<i>1,6</i>

9 Prüfung von Planungsalternativen

Durch den Bebauungsplan soll der vorhandene Werksstandort im Hinblick auf die bestehenden Verflechtungen und potentiellen Konflikte zu seiner Umgebung in seinem Bestand gesichert, teilweise neu geordnet und im Hinblick auf ggf. zukünftige Entwicklungen ertüchtigt werden.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht. Vor der Entscheidung zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind in Betracht kommende Alternativen hinsichtlich der Möglichkeiten zu einer zukunftsgerichteten Entwicklung des in das Plangebiet einbezogenen Geländes sowie seiner Umgebung, soweit solche existieren, in einer städtebaulichen Untersuchung betrachtet worden. Insbesondere ist geprüft – und verneint – worden, dass die Entwicklung auch zu-

künftig allein an den durch § 34 BauGB gesetzten Maßstäben ausgerichtet werden kann.

Die Beurteilung und Realisierung der vorgesehenen baulichen und betrieblichen Maßnahmen der Firma Schüco PWS nach Maßgabe des § 34 BauGB ist danach keine Alternative, da dadurch die Belange der angrenzenden Bereiche nicht ausreichend berücksichtigt werden können und für das Unternehmen keine Planungssicherheit für die Zukunft erreichbar ist.

Weiterhin ist der Standort der Firma Schüco PWS in besonderer Weise auch langfristig für bauliche und betriebliche Maßnahmen geeignet, da es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt, das für eine intensive Nutzung innerhalb seiner bestehenden Umgrenzung gut geeignet ist. Die benötigten Flächen sind vorhanden, bauliche und nutzungsbezogene Maßnahmen können zudem in eine vorhandene werksinterne Infrastruktur eingebunden werden.

Würden am jetzigen Standort nicht auf bauplanungsrechtlichem Wege Möglichkeiten für eine zukünftige tragfähige Entwicklung des bestehenden Werks geschaffen, so müsste auf Dauer mit einer Abwanderung an andere Standorte im In- oder Ausland gerechnet werden.

Eine Verlagerung der Betriebsstätte innerhalb der Stadt Haan ist heute und wohl auch in Zukunft wirtschaftlich nicht tragbar. Müsste sie dennoch durchgeführt werden, würden dadurch ein wesentlicher Verlust an Arbeitsplätzen sowie herausragende Einbußen bezüglich des Wirtschaftsaufkommens für Haan und die gesamte umgebende Region ausgelöst und bewirkt werden.

10 Bodenordnung

Die für den Bau der festgesetzten neuen Wegeverbindung im südlichen Plangebiet erforderliche Neuordnung von Grundstücken soll voraussichtlich im Rahmen von Einzel-Verträgen zwischen den jeweiligen Eigentümern geregelt werden. Entsprechende vertragliche Regelungen werden bis zu einem eventuellen Satzungsbeschluss angestrebt, sind jedoch keine Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind dafür nicht erforderlich.

11 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Haan ergeben sich durch die Planung und die Realisierung der in dem Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Planungen voraussichtlich keine Kosten:

Bezüglich der geplanten öffentlichen Wegeverbindung im südlichen Plangebiet ist vorgesehen, dass diese durch die Firma Schüco PWS auf ihre Kosten hergestellt wird. Näheres ist in einem Erschließungsvertrag zu regeln, der bis zu einem eventuellen Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

Die Aufwendungen für die Planung sowie für alle mit ihr zusammenhängenden Gutachten und sonstige Leistungen werden durch das private Unternehmen übernommen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind zudem keine Verpflichtungen zur Leistung von Entschädigungen durch die Stadt Haan zu erwarten.

Für den Planentwurf:

**Bauleitplanung einschließlich
Umweltprüfung:**

Niemann + Steege

Gesellschaft für Stadtentwicklung,
Stadtplanung, Städtebau,
Städtebaurecht mbH

Dr. Beate Niemann
Architektin BDA
Stadtplanerin SRL

NIEMANN+STEEGE
GESELLSCHAFT FÜR
STADTENTWICKLUNG
STADTPLANUNG
S T Ä D T E B A U
STÄDTEBAURECHT MBH
D Ü S S E L D O R F

Rechtliche Beratung:

Heuking Kühn Lüer Wojtek

Partnerschaftsgesellschaft von
Rechtsanwälten, Steuerberatern,
Attorney-at-law

Dr. Peter Kamphausen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

 HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK
