

Nach Einschätzung der Stadt Haan wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

zur öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93
„Bürgerhausareal“ und der 39. Änderung des Flächennutzungsplans
nach § 3 (2) BauGB

Nr.	Behörde	Schreiben vom
1	Kreis Mettmann	02.03.2017
2	Bezirksregierung Düsseldorf, Bauleitplanungen	14.03.2017
3	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung	16.11.2018
4	IHK Düsseldorf	10.02.2017
5	BRW	13.02.2017
6	Geologischer Dienst NRW	08.02.2017
7	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	28.02.2017
8	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	02.03.2017
9	Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	06.03.2017

Verfahrensvermerk:

Diese umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ...2020 bis zum ...2020 zusammen mit den Planunterlagen zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ sowie der 39. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadt Haan
Die Bürgermeisterin

im Auftrag:

(Scharf)
Abteilungsleiterin Planungs- und Bauaufsichtsamt

Wir sind das

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann



Bürgermeister

Planungsamt

42781 Haan

Ihr Schreiben 26.01.17, AZ. bo
Aktenzeichen 61-1
Datum 02.03.2017

Auskunft erteilt Herr Kühn
Zimmer 3.217
Tel. 02104_99_ 2808
Fax 02104_99_ 842808
E-Mail koordinierung@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan: Nr. 93, 4. Änderung
Flächennutzungsplan: 39. Änderung
Beteiligung gem.: § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich: Bürgerhausareal

Zu der o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde

Gegen die 39. Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 bestehen nach derzeitiger wasserwirtschaftlicher Einschätzung – und vorbehaltlich der nachstehenden Punkte - keine grundsätzlichen Bedenken.

In der Begründung zum BP 93 fehlen derzeit prüffähige Aussagen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes. Im weiteren Verfahren ist die Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers aus dem Bebauungsplangebiet darzustellen und die gesicherte Ableitung zu belegen. Hierzu ist aufzuzeigen, dass die geplante Versiegelung des Grundstücks im Generalentwässerungsplan und in der Kanalnetzplanung berücksichtigt und genehmigt ist.

...

Dienstgebäude
Am Kolben 1
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0
Fax (Zentrale)
02104_99_4444

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

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

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504 BLZ 301 502 00
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
Kto. 852 23 438 BLZ 360 100 43
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

...

Im Zusammenhang mit der Schmutz- und Niederschlagsentwässerung, die vermutlich über das bestehende Mischwassernetz erfolgen soll, ist auf folgendes hinzuweisen:

Die Abwasserbeseitigung über den Bestand hinaus muss derzeit als nicht gesichert bewertet werden, da das Klärwerk Gruiten nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik genügt und auch die Erschließung über das RÜB Sinterstraße derzeit nicht gesichert ist. Eine Erschließung des Baugebietes über den Bestand hinaus kann daher erst erfolgen, wenn die wasserrechtliche Situation am RÜB Sinterstraße geregelt und das Klärwerk Gruiten außer Betrieb genommen sowie die Überleitung des Schmutzwassers mittels Pumpwerk zur Kläranlage Mettmann realisiert wurde.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes wird angeregt, eine Konzeption bezüglich auftretender Starkregenereignisse zu erstellen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch, die folgenden Anregungen zu berücksichtigen:

In der Nachbarschaft des Plangebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 92 GE- und GI-Gebiete ausgewiesen. In einem Fall unterliegt der Betrieb auch der Störfallverordnung, für den die Bezirksregierung Düsseldorf zuständige Umweltschutzbehörde ist. Die Anforderungen des § 50 BImSchG in Verbindung mit dem KAS-18-Leitfaden sind bei der Planung der schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 93, 4. Änderung zu berücksichtigen.

Ich rege an, die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit den angrenzenden GE- und GI-Gebieten durch Sachverständige (Lärm, Gerüche) und Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf, insbesondere unter Berücksichtigung des bestehenden Störfallbetriebes, untersuchen zu lassen.

Untere Bodenschutzbehörde

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Kreisstraßenbauamt:

Zu der o.g. Angelegenheit werden keine Anregungen vorgebracht

Kreisgesundheitsamt:

Die Begründung enthält keine Angaben zur Lärmsituation im Plangebiet.

Falls durch die angrenzenden Straßen oder in der Umgebung befindlichen Bahnstrecken mit erhöhten Schallpegeln zu rechnen ist, sollten bei der geplanten Wohnbebauung entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden (vergl. hierzu bspw. die Umgebungslärmkarten des LANUV bzw. EBA, die im südwestlichen Plangebiet insbesondere nachts etwas höhere Lärmpegel ($L_{\text{night}} > 50 \text{ dB(A)}$) darstellen, bei denen ggfs. schalldämmende Lüftungsanlagen für zum Schlafen geeignete Räume zu empfehlen sind).

Untere Naturschutzbehörde:

Landschaftsplan

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

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung

Der Begründung des Bebauungsplanes soll im weiteren Verfahren ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) sowie eine Eingriffsbilanzierung beigelegt werden. Da diese Unterlagen derzeit noch nicht vorliegen, kann noch keine fachtechnische Stellungnahme hierzu abgegeben werden.

Artenschutz

Der unteren Naturschutzbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Bei der Erarbeitung einer Artenschutzprüfung (ASP) im nachfolgenden Verfahren ist folgende Handlungsempfehlung zu beachten:

Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben

Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010

Planungsrecht:

Der gültige Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet eine Ge-

meinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung“ sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „ sowie ein nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedertes Gewerbegebiet dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 „Dörpfeldstraße“ aus dem Jahre 1980 werden die Flächen in Überlagerung mit der Festsetzung als WA-Gebiete als Gemeinbedarfsflächen verschiedener Zweckbestimmungen und Verkehrsflächen festgesetzt.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Festsetzung im FNP und Bebauungsplan als Wohnbaufläche bestehen keine Bedenken.

—
Im Auftrag

Kühn



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Stadt Haan
Der Bürgermeister
Kaiserstr. 85
42781 Haan

mailto: Planungsamt@stadt-haan.de

Datum: 14.03.2017

Seite 1 von 5

Aktenzeichen:
53.01.04.04-Kr Mettmann-28
bei Antwort bitte angeben
41+42/2017
Herr von Itter
Zimmer: 251
Telefon:
0211 475-2858
Telefax:
0211 475-2790
Wolfgang.vonitter@
brd.nrw.de

Bebauungsplan Nr. 93, 4. Änd. „Bürgerhausareal“ und FNP 39. Änderung

Einholung von Stellungnahmen zur Entwurfsänderung; § 4a (3) S. 4 BauGB

Ihre E-Mail/Schreiben vom 26.01.2017

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie uns beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- und Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klevert Straße



Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich – falls nicht bereits geschehen – den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland -, Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

Die vorgestellte Planung sieht vor, in Haan-Gruiten ein Wohngebiet zu entwickeln.

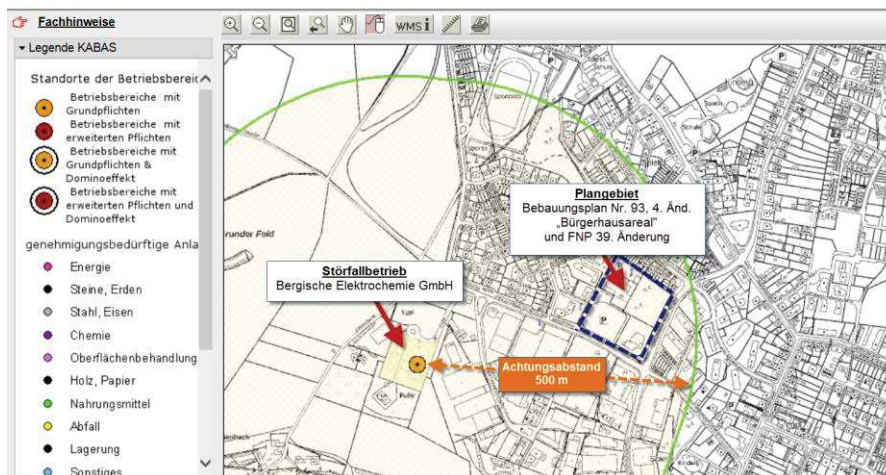
Das Plangebiet befindet sich gemäß den vorliegenden KABAS Informationen (Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung) innerhalb des Achtungsabstands eines Betriebsbereichs nach Störfall-Verordnung - 12. BImSchV. Es handelt sich dabei um nachfolgenden Störfallbetrieb:

Name	Straße	Ort	Achtungsabstand
Bergisch Elektro Chemie Störfallbetrieb mit Grundpflichten gemäß der 12. BImSchV	Fuhr	Haan	500 m

Landesamt für Natur,
Umwelt und Verbraucherschutz
Nordrhein-Westfalen



Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung (KABAS)





Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU - Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder **überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete** sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Dieses Ziel soll durch die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Seveso Betrieben (Betriebsbereichen nach der 12. BImSchV) einerseits und den oben aufgeführten schutzbedürftigen Bereichen und Nutzungen andererseits erreicht werden („passiv-planerischer Gefahrstoffschutz“).

Dabei ist zu beachten, dass eine bestehende Vorbelastung (schutzbedürftige Nutzungen befinden sich bereits innerhalb der Abstandsempfehlungen) als Argumentation für die Legimitation, nicht mit der besonderen Zielsetzung der Richtlinie vereinbar ist. Die Folgen schwerer Unfälle für Mensch und Umwelt sind nicht nur durch eine entsprechende Ausgestaltung der Betreiberpflichten, sondern auch durch die Wahrung angemessener Abstände zu begrenzen.

Befinden sich keine schutzbedürftigen Gebiete/Nutzungen innerhalb der Grenzen von Abstandsempfehlungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit planungsrechtlichen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG in dem Punkt entsprochen wird.

Sind jedoch die Abstände des Betriebsbereichs zu schutzbedürftigen Gebieten/Nutzungen kleiner als die Achtungsabstände, so empfiehlt sich zur Ermittlung eines angemessenen Abstands eine Einzelfallbetrachtung durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen.

An dieser Stelle wird nochmal kurz auf die Begrifflichkeiten „Achtungsabstand“ und „angemessener Abstand“ eingegangen.



Bei der Ermittlung von Achtungsabständen werden unter Zugrundelegung definierter Szenarien jedoch ohne betriebliche Detailkenntnisse die Abstandempfehlungen zwischen Betriebsbereich und schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Sie basieren bei typisierender Betrachtung auf einem deterministischen Ansatz, der im Einklang mit dem in Deutschland praktizierten Störfallrecht steht und sind als Richtwerte zu verstehen.

Die Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände erfolgt auf Basis detaillierter Betriebskenntnisse. Das von einem Betriebsbereich ausgehende stoffliche Gefahrenpotential ist bekannt und beurteilbar. Die Abstandsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung getroffener Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen bzw. zur Begrenzung von Störfallfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Achtungsabstands zum Betriebsbereich der Bergischen Elektrochemie GmbH und stellt eine schutzbedürftige Nutzung („Wohngebiet“) dar.

Der konkrete angemessene Sicherheitsabstand wurde nicht abschließend ermittelt. Es wird – auch im Hinblick auf zukünftige Verfahren – empfohlen, den angemessenen Sicherheitsabstand durch einen nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen ermitteln zu lassen, um eine Entscheidungsgrundlage zu bilden.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Ansprechpartner:

Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53)
Herr Wucherpfennig, Tel. 0211/475-9185
E-Mail: christian.wucherpfennig@brd.nrw.de

Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
Frau Combles-Kutter, Tel. 0211/475-2334
E-Mail: Carla.Combles-Kutter@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.



Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von der Bezirksregierung Düsseldorf z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungnahmen.pdf

Im Auftrag

gez.

Wolfgang von Itter



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Haan
Ordnungsamt
Postfach 1665
42760 Haan

Datum 16.11.2018
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5158008-383/18/
bei Antwort bitte angeben

Herr Mandelkow
Zimmer 117
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Haan, Düsseldorf Strasse 40, 42781 Haan

Ihr Schreiben vom 12.11.2018, Az.: 32-2/714

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

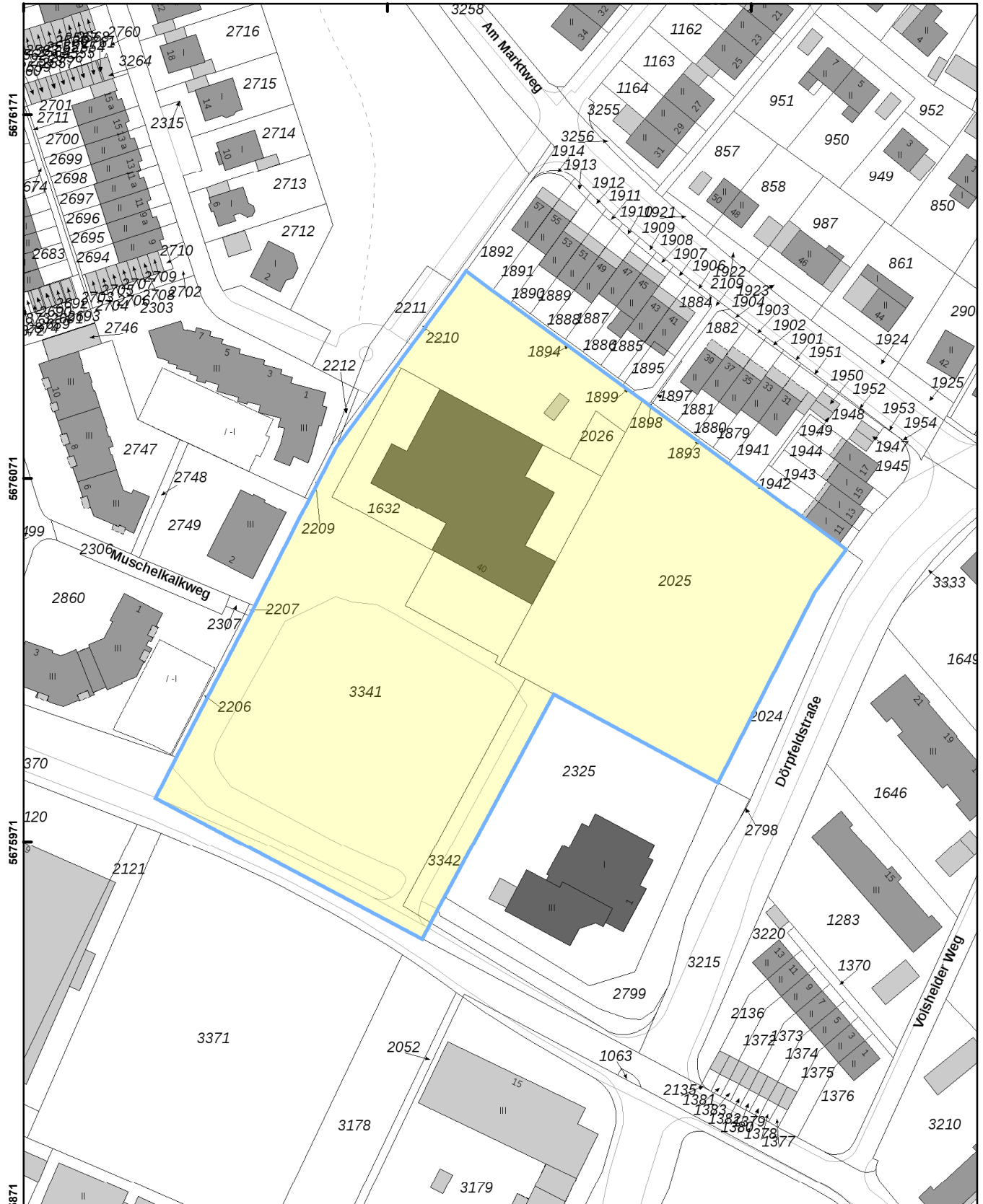
Im Auftrag

(Mandelkow)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED



**Bezirksregierung
Düsseldorf**

**Aktenzeichen :
22.5-3-5158008-383/18**

Maßstab : 1:1.500
Datum : 16.11.2018

Legende

ausgewertete Fläche(n)	Laufgraben
Blindgängerverdacht	Panzergraben
geräumte Blindgänger	Schützenloch
geräumte Fläche	Stellung
Detektion nicht möglich	militär. Anlage
Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich	
Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen	



Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf



IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadtverwaltung Haan
Herrn Peter Sangermann
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
Alleestraße 8
42782 Haan

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

ihk@duesseldorf.ihk.de
www.duesseldorf.ihk.de

10. Februar 2017

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen
III Jab / Fit

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski
@duesseldorf.ihk.de

39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bürgerhausareal“
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bürgerhausareal“ und
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB;
Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2 (2) BauGB;
Beteiligung der Naturschutzverbände

Sehr geehrter Herr Sangermann,

mit Schreiben vom 30. Januar 2017 baten Sie uns als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 3. März 2017.

Das rund 2 Hektar große Plangebiet liegt in Haan Gruiten östlich des Gaudigwegs, westlich der Döpfelderstraße, zwischen der Düsselberger Straße und dem Marktweg.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der südwestliche Teil der Gewerbefläche ist mit einer Zweckbindung „öffentliche Parkfläche“ versehen. Nordwestlich ist eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Zukünftig soll das genannte Gebiet als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Wir äußern uns wie folgt:

Zur 39. Flächennutzungsplanänderung

Die Umwidmung der nördlichen Hälfte des Plangebietes als Wohnbaufläche (hier: Gemeinbedarfsfläche und östlich angrenzendes Gewerbegebiet) schätzen wir als konfliktarm ein. Anders sieht es bei der Parkplatzfläche aus. Entstehen auf der Parkplatzfläche Wohngebäude, rückt eine neue Wohnbebauung an die Gewerbe-/Industriebetriebe, die im Gewerbegebiet südlich der Düsselberger Straße sitzen, heran. Konflikte können nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist im Rahmen eines Schallgutachtens zu untersuchen, ob im zukünftigen Plangebiet die nach TA Lärm geltenden Werte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können. Ein Hinweis, dass es bereits Wohnbebauung an der Düsseldorfstraße gibt, reicht nach unserem Verständnis nicht, Konflikte als ausgeschlossen anzunehmen. Möglicherweise sind Lüftungsanlagen von Betrieben so ausgerichtet, dass sie auf den heutigen Parkplatz emittieren.

Darüber hinaus sind Erweiterungsabsichten von Unternehmen und damit verbundene Emissionen in das Gutachten einzustellen. Werden im Rahmen des Gutachtens Konflikte gutachterlich ermittelt, sind entsprechende Hinweise sowie Lösungsvorschläge für den Bebauungsplan in die Begründung aufzunehmen.

Der Seite 7 der Begründung entnehmen wir, dass das zukünftige Wohngebiet innerhalb des Achtungsabstands eines Störfallbetriebes liegt. Mit Blick auf das novellierte Störfallrecht halten wir eine gutachterliche Ermittlung der Achtungsabstände für unerlässlich. Die Ermittlung der Achtungsabstände sollte nicht nach Aktenlage, sondern in enger Abstimmung mit dem Betrieb erfolgen. Das Unternehmen hat Erweiterungsabsichten. Ein entsprechendes Grundstück ist gekauft. Nach Rücksprache mit dem Unternehmen soll auf der Erweiterungsfläche ein Störfallbereich realisiert werden. Zukünftige Achtungsabstände, soweit sie zum jetzigen Zeitpunkt schon bekannt sind, sind daher ebenfalls in das Gutachten einzustellen. Anderenfalls ist die Standortsicherheit des Betriebes nicht mehr gewährleistet. Möglicherweise erteilt die Bezirksregierung nach Realisierung der neuen Wohnbebauung notwendige Genehmigungen nach dem Störfallrecht nicht mehr, wenn nicht gutachterlich nachgewiesen wurde, dass durch die neue Wohnbebauung keine neue Rücksichtnahmeverpflichtung seitens des Betriebes entsteht.

Des Weiteren sollte sich die Kommune in ihrer Begründung mit der Frage beschäftigen, wieviel „Mehr“ an Bevölkerung im Falle eines Störfalls zu schützen ist und wie dieses erreicht werden soll. Nach unserem Verständnis reicht es für eine rechtssichere Planung nicht, auf Genehmigungen von 1994 abzustellen und/oder auf eine vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der FNP als vorbereitender Bebauungsplan die planerischen Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 schafft. Deshalb sind bereits auf dieser Ebene Konflikte auszuschließen bzw. im Falle von Konflikten Lösungsoptionen auf Bebauungsplanebene darzustellen. Anderenfalls ist eine sachgerechte Abwägung nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund sind die von uns eingeforderten Gutachten (Schallgutachten und Störfallgutachten) bereits im Zusammenhang mit der FNP-Änderung vorzulegen und nicht erst im Bebauungsplanverfahren.

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93

Wie dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden kann, soll die geplante Wohnbebauung bis an die Düsseldorf Straße heranreichen. Konflikte mit dem benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet können nicht ausgeschlossen werden. Wir hatten im Zusammenhang mit der vorgenannten 39. Flächennutzungsplanänderung wegen möglicher Konflikte ein Schallgutachten und ein Störfallgutachten gefordert. Beide Gutachten liegen noch nicht vor. Wir werden daher unsere Stellungnahme zur 4. Bebauungsplanänderung erst abgeben, wenn wir die Gutachten eingesehen haben und wenn eine entsprechende Planzeichnung mit den geplanten textlichen Festsetzungen vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr



Dr. Vera Jablonowski



BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 101765 · 42761 Haan



Gartenstadt Haan

Postfach 1665

42760 Haan



Gruiten
Düsselberger Straße 2
42781 Haan

Telefon (021 04) 69 13-0
Telefax (021 04) 69 13 66
E-Mail brw@brw-haan.de
Internet www.brw-haan.de

Frau Kolk – Nebenamt

Matth.Kolk@brw-haan.de

br Zeichen

Ihre 36:04:2017

DE BP 5456-KL

13.02.2017

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bürgerhausareal“ und 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bürgerhausareal“.

hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4(1) BauGB;

Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2(2) BauGB;

Beteiligung der Naturschutzverbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderungen im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß

i. A.

Dipl.-Ing. Wedmann

Eingang: 09. Feb. 2017

Amt:

Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 · D-47707 Krefeld

Stadt Haan
Postfach 1665
42760 Haan



Landesbetrieb

De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld

Fon +49 (0) 21 51 897-0

Fax +49 (0) 21 51 897-5 05

poststelle@gd.nrw.de

Helaba

Girozentrale

Kto: 4 005 617

Blz: 300 500 00

Bearbeiter: Herr Dr. Miara

Durchwahl: 897-380

E-Mail: miara@gd.nrw.de

Datum: 8.2.2017

Gesch.-Z.: 31.130/795/2017

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bürgerhausareal“ und 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bürgerhausareal“

Ihr Schreiben vom 26.1.2017, Ihr Zeichen: bo

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bolz,
zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nehme ich wie folgt Stellung:

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Es sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Siehe dazu:

"Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden". Unter http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf sind Hinweise zur kostenfreien Nutzungsmöglichkeit dieser Karte als WMS-Version (TIM online Kartenserver) abrufbar. Inhaltliche Erläuterungen zur Schutzwürdigkeitsauswertung sind zu finden unter http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf.

[Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung¹](#)

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Wasser:

- a) Für den Untersuchungsraum sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser (u.a. Siepen, Quellen, Brunnen in WSG) einschließlich der Sickerwasserdynamik u.a. zu beschreiben.
- b) Zu bewerten ist die Schutzbedürftigkeit / Schutzfähigkeit des Schutzgutes Wasser bzw. die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit (*Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten*). Dabei ist der Grundwasserflurabstand, die Sickerwasserrate und die Mächtigkeit (Boden-) Substrat als Filterschicht für das Sickerwasser zu beachten.
- c) Beim Eingriff in den Untergrund ist der hydrogeologische Aufbau zu beschreiben: Bedeutungsvolle Grundwasserleiter sind aus hydrogeologi-

¹ https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf

scher Sicht in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.

Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ im Landesintranet NRW (GDU-Behördenversion):

Die GDU-Behördenversion auf Grundlage der „Verordnung über die Übermittlung von Daten zu Gefährdungspotenzialen des Untergrundes an öffentliche Stellen“ (UntergrundDÜVO NRW) ermöglicht einen Zugang zu grundstücksscharfen Informationen zum Untergrund. Die „GDU-Behördenversion“ steht öffentlichen Stellen zur Verfügung, die sich mit raumbezogenen Planungs- und vorhabenbezogenen Genehmigungsaufgaben, mit der Gefahrenabwehr sowie mit der Landesvermessung und Grundstückswertermittlung befassen.

Das neue Auskunftssystem informiert über bergbaulich und geologisch bedingte Gefährdungspotenziale des Untergrundes, wie z.B. Hohlräume, Ausgasungen, Erdbebengefährdung u. a.. Städte und Gemeinden können über das Dienstleistungsportal der Landesverwaltung für den Kommunalbereich in NRW ([https://lv.kommunen.nrw.testa-de.net/GDU Behoerde/](https://lv.kommunen.nrw.testa-de.net/GDU_Behoerde/)) einen Zugang zur GDU-Behördenversion beantragen. Bei fachlichen Fragen bitte ich um Rücksprache mit Herrn Stefan Henscheid, GD-NRW, Tel. 02151-897-484 oder E-Mail: stefan.henscheid@gd.nrw.de.

Hinweise: Ingenieurgeologie, Mutterboden, Niederschlagsversickerung und Erdbebengefährdung:

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.


Ich weise darauf hin, dass nach unseren Unterlagen eine funktionsfähige Niederschlagsversickerung voraussichtlich möglich ist. Im Falle von Flächenversiegelungen bitte ich darum, die Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51a LWG zu prüfen.

Informationen hinsichtlich der Erdbebengefährdung sind der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu entnehmen.

Ich bitte um weitere Beteiligung im laufenden Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



(Dr. S. Miara)

██████████, Am Marktweg ██████, 42781 Haan

Haan, 28.02.2017

Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
z.H. Herrn Peter Sangermann
Alleestraße 8
42781 Haan



Einspruch gegen Bebauungsplan Bürgerhausareal

Sehr geehrter Herr Sangermann,

gegen den am 15.02.2017 im Bürgersaal Gruitzen vorgestellten Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:

1. Verschattung unserer Grundstücke

Die durch den Bau der geplanten Gebäude mit Staffelgeschoss verursachte zusätzliche Verschattung empfinden wir als unzumutbar. Im vorliegenden Fall ist die besondere Hanglage zu berücksichtigen, denn es handelt sich bei unseren Häusern um Reihenhäuser mit Nordsüdausrichtung. Vom Norden her fällt keine Sonne in die Räume der Wohnhäuser. Zur Ost- und Westseite gibt es keine Fenster, da sich die benachbarten Reihenhäuser direkt anschließen. Die einzigen signifikanten Lichtquellen stellen daher die Fenster an der Südfassade der Reihenhäuser dar. Das Bauvorhaben ist unmittelbar südlich unserer Häuser geplant.

Durch die Hanglage erscheinen die geplanten Gebäude mindestens viergeschossig. Insbesondere in den sonnenarmen Wintermonaten, in denen das Sonnenlicht als besonders kostbar empfunden wird, wird durch das Vorhaben die Besonnung sehr stark beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung liegt unseres Erachtens nicht mehr im Rahmen dessen, womit ein Grundstückseigentümer aufgrund möglicher Veränderungen der Umgebung rechnen muss.

Die Verschattung durch die Carports, die unmittelbar an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird nicht unerheblich sein. Gemessen am Höhenniveau der betroffenen Grundstücke, liegt der Parkplatz über zwei Meter höher. Plus Bauhöhe der Carports ergibt sich in der Summe eine Höhe von mindestens 4,50 – 5,00 Me-

ter. Anstelle von Carports könnten auch Eigentümerparkplätze vorgesehen werden (siehe Sinterstraße).

Die Verschattung durch die geplanten Reihenhäuser (Bauabschnitt II) wird davon abhängen, auf welchem Höhenniveau diese gebaut werden. Zwischen den Grundstücken Am Marktweg und dem Bürgerhaus gibt es heute 3 Level.

2. Parkplatzsituation/ Verkehrsaufkommen

Wir möchten auf die schon jetzt angespannte Parkplatzsituation in den Straßen Am Marktweg, Gaudigweg, Mergelweg und Seilbahnweg hinweisen. Der uns vorgestellte Bebauungsplan sieht Tiefgaragenplätze für die zukünftigen Bewohner vor. Da man aber davon ausgehen muss, dass nicht jeder Mieter, bzw. Eigentümer einen Stellplatz erwirbt und heute Paare und Familien häufig zwei Fahrzeuge besitzen, stellt sich die Frage, wo diese Fahrzeuge abgestellt werden können. Die oben erwähnten Straßen geben keine zusätzlichen Parkmöglichkeiten mehr her.

Der Wegfall des Bürgerhausparkplatzes, der heute als Ausweichparkraum genutzt wird, führt zu einem bewusst in Kauf genommenen Parknotstand. Daher ist es umso unverständlicher, dass man sechs der geplanten Wohneinheiten über Am Marktweg/Gaudigweg erreichen will. Auch wenn es hier „nur“ acht weitere Stellplätze sind, wird die Situation damit noch weiter verschärft! Schon heute wird ein Teil der Siedlung Düsselberg über diese Straßen angefahren; Begegnungsverkehr ist zu manchen Zeiten kaum noch möglich.

Entlang der Dörpfeldstraße sieht die Bauplanung zwei Baukörper mit darunterliegender Tiefgarage vor. Geplant sind hier 36 Einstellplätze mit Zufahrt über die Dörpfeldstraße. Diese Einfahrt ist neben den dortigen vier Reihenhäusern geplant, unmittelbar neben dem Objekt Dörpfeldstr. 11. Neben der Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung ist unverständlich, warum die nicht unproblematische Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Dörpfeldstraße/Am Marktweg durch einen weiteren Abzweig in unmittelbarer Nähe noch verstärkt wird. Eine notwendige Zufahrt zu dieser Tiefgarage könnte u.E. eher über die geplante Stichstraße unterhalb des TKK-Areals erfolgen.

3. Lärm- und Staubbelastigung

Von Herrn Alparslan wurde uns bei der Bürgeranhörung eine ungefähre Bauzeit von drei bis vier Jahren angegeben. Durch die damit verbundene Lärm- und Staubbelastigung wäre die Lebensqualität der betroffenen Anwohner folglich für eine lange Zeit erheblich eingeschränkt. Uns ist selbstverständlich klar, dass eine Baumaßnahme nicht ohne Dreck und Lärm abgewickelt werden kann. Gleichwohl gibt es eine Reihe von Möglichkeiten, entstehende Beeinträchtigungen erheblich zu mindern (straffe Koordination der Arbeiten und vorsorgliche Lärmplanung, Zusammenlegung lärmintensiver Arbeiten, strikte Einhaltung von Ruhezeiten, Einsatz von Lärmschutzwänden).

Es sollte sichergestellt werden, dass die Durchführung der Bauarbeiten von Nord nach Süd erfolgt, d.h. Bauabschnitt II zuerst, damit die Logistik nicht über Am Marktweg, sondern von der Düsseldorfstraße aus abgewickelt wird.

Wir weisen darauf hin, dass wir einer angemessenen Wohnbebauung grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Aus den o.a. Gründen möchten wir Sie daher dringend bitten, Ihre Planung noch einmal zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

(unterschieden von 22 Einwendern)

[REDACTED]
An den Loren
42781 Haan

Haan, den 02.03.2017

An die
Bürgermeisterin der Stadt Haan
Frau Dr. B. Warnecke
Rathaus der Stadt Haan
42781 Haan



Betreff: Bebauung Bürgerhaus-Areal und Parkplatzsituation

Sehr geehrte Frau Dr. Warnecke,

schon wieder wende ich mich an Sie. Sollten Sie für mein Anliegen nicht der richtige Ansprechpartner sein, lassen Sie es mich wissen, an wen ich mich in obiger Angelegenheit noch zu wenden habe.

As Sie gerade 12 / 13 Jahre alt waren, wurde das Gebiet „Düsselberg“ bebaut. Damals habe wir ein Grundstück „An den Loren“ erstanden, ein Haus gebaut, das ich heute noch sehr gerne bewohne.

Schon damals war uns die von Seiten der Stadt Haan geplante, extrem geringe Anzahl von öffentlichen Parkplätzen aufgefallen.

Die Stadt von uns schon damals auf die unzureichende Zahl hingewiesen und um Nachbesserung gebeten, gab uns als Antwort: „Es gäbe genügend Parkplätze auf dem Bürgerhausparkplatz, da könnte unser Besuch jederzeit parken“.

Dieser Parkplatz wurde in all den Jahren – und wird es bis heute - von meinen Gästen aus Nordhorn, Osnabrück, Steinfurt, Pforzheim etc. genutzt. Parkplätze im Wohngebiet fehlen und mehr als 2 Gästewagen können auf meinem Grundstück nicht parken (dabei stehen 1,5 Wagen schon auf dem Rasen vorm Haus)

Dass die Stadt das Gelände Bürgerhaus-Areal bebauen lassen will, ist nachvollziehbar.

Überhaupt nicht nachvollziehbar ist es jedoch, dass die Stadt, das Planungsamt auch in 2016/ 2017 sich nicht in der Lage zeigt, angesichts der schon gegebenen Situation und der durch die vielen auf dem Areal geplanten Wohnungen zu erfassen, dass öffentliche Parkplätze notwendig und zwingend in ausreichender Anzahl einzuplanen und vorzusehen sind.

Die Stadt, der Stadtentwicklungsausschuss planen die Bebauung und begehen schon wieder den auch bei der Planung für den Düsselberg gemachten Fehler: Parkplätze werden nicht angelegt. Ja, auch beim Bürgerhaus-Areal werden wieder öffentliche Parkplätze nicht bedacht, nicht eingeplant, werden vielmehr mit den Worten: „Dann müssen die Bewohner des Bürgerhaus-Areal mit ihren Autos in den umliegenden Wohnstraßen parken“ abgelehnt.
„Nette“ Idee der Stadt.

Sicherlich haben Sie sich nach der Anhörung vom 15.02.2017 selber die vor Ort gegebene Parkplatzsituation im Wohngebiet Düsseldorf, auf der Sinterstraße, Düsseldorfstraße, Gaudiweg etc. bis hin zur Bahnstraße angesehen. Bestimmt haben Sie so durch Ihre Begehung vor Ort festgestellt, dass schon jetzt die öffentlichen Parkplätze nicht ausreichen und es daher absolut zwingend geboten ist, dass die Stadt Haan, das Planungsamt für ausreichend Parkplätze sorgt.

Als Bürgermeisterin haben Sie bestimmt sofort nach Erfassen der Situation die Ämter der Stadt Haan angewiesen, dass die Damen und Herren vom Planungsamt etc. sich selber vor Ort die Parkplatzsituation ansehen und die derzeitige Planung so zu verändern, dass öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.

Ich bin sicher, dass es Ihnen und der Stadt Haan eine Planungsänderung gelingen wird, weil Sie und die Stadt Haan es wollen.

Öffentliche Parkplätze vorzusehen wurden derzeit bei der Planung leider übersehen.

Fehler passieren, menschlich. Fehler sich einzugestehen ist keine Schwäche, im Gegenteil.

Ja, insbesondere gilt: Fehler lassen sich korrigieren,

Sollten Sie für sich entschieden haben, dass öffentliche Parkplätze nicht zu Ihrem Gebiet gehören, Sie sich diesbezüglich daher nicht für die Bürger einsetzen und Veränderungen in der Planung verlangen, dann lassen Sie es mich bitte schriftlich wissen, wo meine Gäste demnächst zu parken haben. Danke.

Danke auch für die Zeit, die Sie sich für mein Schreiben genommen haben.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction box covering the signature area of the letter.

Von: [REDACTED]
An: "Sangermann, Planungsamt" <Peter.Sangermann@stadt-haan.de>
CC: "buergermeisterin@stadt-haan.de" <buergermeisterin@stadt-haan.de>
Datum: 06.03.17 10:49
Betreff: Planung Bürgerhausareal Gruitzen
Anlagen: Planung Bürgerhaus Gruitzen.jpeg

Guten Morgen Herr Sangermann,

gerne möchte ich Ihnen meine damalige Anregung zum Bürgerhausareal in Erinnerung bringen. Ich hatte vorgeschlagen, die mehrgeschossige Randbebauung an der Düsselberger Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung mehr an der dortigen abgewinkelten Randbebauung zu orientieren. Das "Tor" zum Neubaugebiet mit der platzartigen Öffnung davor war damals im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs ein markanter Punkt.

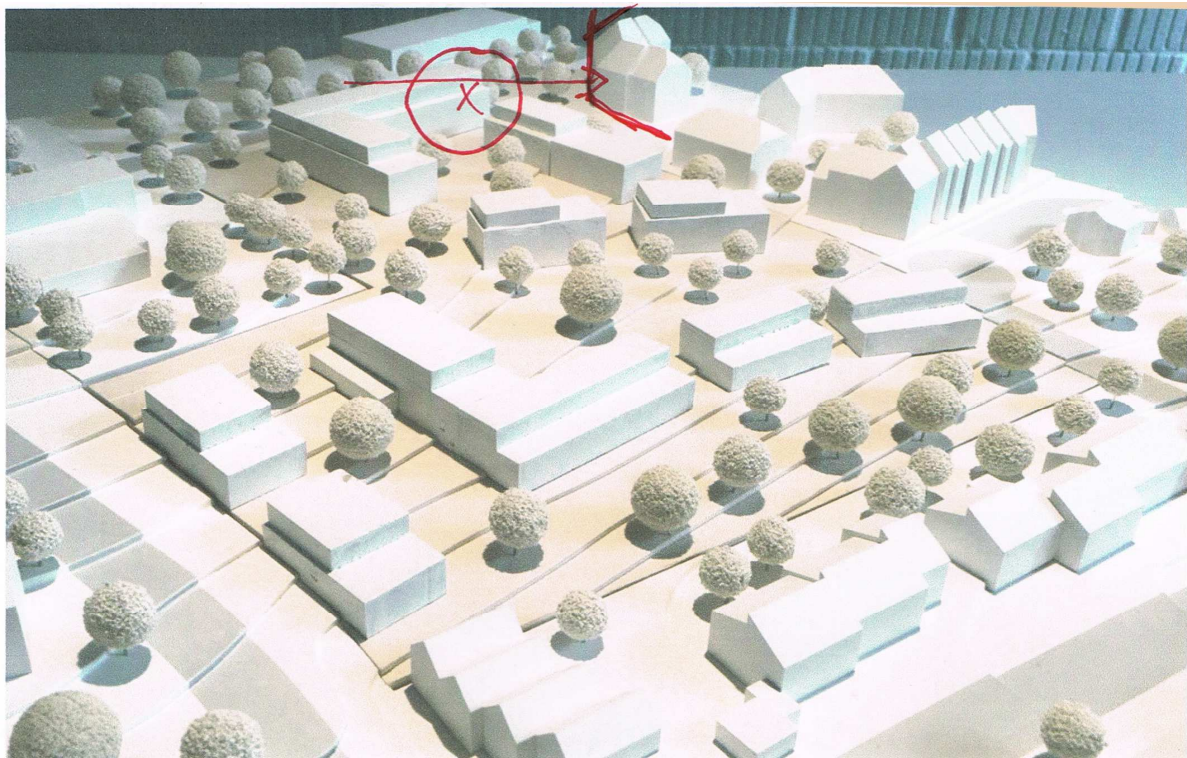
Diesen sollte man nicht durch die so weit vorrückende Neubebauung verdecken, etwas mehr Distanz oder ebenfalls schräg abgewinkelte Baufluchten täten der Situation gut und würden mehr Respekt vor der Altbebauung zeigen.

Im Modellfoto habe ich dargestellt, was ich meine. Vielleicht können Sie diesen Aspekt bei der weiteren Bebauungsplanung und in den Investorengesprächen noch berücksichtigen.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Das Bürgerhaus-Areal im Modell. Foto: WoltersPartner