

Anlage 3 Anregungen zur 41. Änderung des FNP im Wege der Berichtigung und zum BP Nr. 196 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
1a	Kreis Mettmann	14.01.2019	Zur 41. Änderung des Flächennutzungsplan nehme ich wie folgt Stellung: Untere Wasserbehörde: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 41. Änderung des Flächennutzungsplans. Untere Immissionsschutzbehörde: Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die vorgesehene Erstellung einer Geräuschprognose zur Ermittlung der Schutzanforderungen im Hinblick auf anlagenbezogene Geräusche (Gewerbelärm) für Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird begrüßt und auch für erforderlich gehalten. Gegen die Anpassung des FNP bestehen keine Bedenken Untere Bodenschutzbehörde: Allgemeiner Bodenschutz: Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. Altlasten: Zur 41. Änderung des FNP werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anregungen gegeben. Kreisgesundheitsamt: Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen die 41. Änderung des Flächennutzungsplans.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Untere Naturschutzbehörde: Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Auch sonstige Schutzgebiete werden nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich. Umweltbericht/ Eingriffsregelung: Das Planverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgewickelt werden. In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Artenschutz: Bezüglich des Artenschutzes wird auf den Punkt 5.2 der Vorentwurfsbegründung zur Planung vom Oktober 2018 verwiesen. Planungsrecht: Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf stellt für das gesamte Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1994 stellt für die Bebauung östlich der Straße „Am Schlagbaum“ ein Mischgebiet dar, westlich Gewerbegebiet. Da die Zielsetzung besteht, die im südwestlichen Eckbereich der Kreuzung Düsseldorfer Straße /Am Schlagbaum gelegene Bebauung zukünftig statt als Gewerbegebiet als Mischgebiet auszuweisen, muss hierzu der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Die übrigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem FNP entwickelt. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---	---

1b	Kreis Mettmann	15.01.2019	Zum Bebauungsplan Nr. 196 nehme ich wie folgt Stellung: Untere Wasserbehörde: Das Planvorhaben dient der Sicherung städtebaulicher Ziele. Eine wesentliche Verdichtung der Bebauung und Änderung der abwassertechnischen Situation ist nicht zu erwarten. Die Erschließung des Plangebietes ist nach den Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan gesichert. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 196. Untere Immissionsschutzbehörde: Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die vorgesehene Erstellung einer Geräuschprognose zur Ermittlung der Schutzanforderungen im Hinblick auf anlagenbezogene Geräusche (Gewerbelärm) für Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird begrüßt und auch für erforderlich gehalten. Gegen die Anpassung des FNP bestehen keine Bedenken Untere Bodenschutzbehörde: <i>Allgemeiner Bodenschutz:</i> Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. <i>Altlasten:</i> Ich rege an, die Verzeichnung im B-Plan wie vorgeschlagen zu belassen. Ich rege darüber hinaus an, die Begründung zum B-Plan unter Punkt 5.3 wie folgt zu ändern: Die im Bebauungsplan 196 aufgeführten Flächen gem. § 5 Abs. 3 Nr.3 und Abs.4 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB sind im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet. Alle Flächen sind aufgrund ihrer jeweiligen Vornutzung mit der Altlastenklasse 3 (altlastverdächtige Fläche) im Kataster verzeichnet. Untersuchungen oder weitergehende Erkenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen auf den Grundstücken liegen nicht vor. Bei der Fläche 35972/1 O Ha handelt es sich um ein ehemaliges Tankstellengrundstück. Die Fläche 35972/14 Ha ist als „ehemalige Motorenwicklei Ohligser Straße“, die Fläche 35972/15 Ha als	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden als Festsetzungen in den Planentwurf und entsprechende Erläuterungen in die Begründung aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wurde entsprochen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die geänderten Ausführungen zu den Altlastenverdachtsflächen aufgenommen.
----	----------------	------------	--	---

		„ehemaliger Großhandel mit Mineralölen" bezeichnet. Bei zukünftigen Bauvorhaben, Nutzungsänderungen oder Eingriffen in den Untergrund ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Kreisgesundheitsamt: Zur abschließenden Beurteilung wird das in der Begründung genannte Schallgutachten benötigt. Untere Naturschutzbehörde: <i>Landschaftsplan:</i> Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, Auch sonstige Schutzgebiete werden nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN" Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich. <i>Umweltbericht/ Eingriffsregelung:</i> Das Planverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gern. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgewickelt werden. In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. <i>Artenschutz:</i> Bezüglich des Artenschutzes wird auf den Punkt 5.2 der Vorentwurfsbegründung zur Planung vom Oktober 2018 verwiesen. <i>Planungsrecht:</i> Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf stellt für das gesamte Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1994 stellt für die Bebauung östlich der Straße „Am Schlagbaum" ein Mischgebiet dar, westlich Gewerbegebiet. Da die Zielsetzung besteht, die im südwestlichen Eckbereich der Kreuzung Düsseldorfer Straße /Am Schlagbaum gelegene Bebauung zukünftig statt als Gewerbegebiet als Mischgebiet auszuweisen, muss hierzu der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Die übrigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem FNP entwickelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
--	--	---	--

			Aufgrund der Anwendung des. Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst werden.	
2	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	18.12.2018	Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch). Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugründeingriffe.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die vorgefundenen Militäreinrichtungen liegen alle im Bereich von überbauten oder versiegelten Flächen. Eine Untersuchung ist nur sinnvoll, wenn in diesen Bereichen entsprechende Eingriffe in den Boden erfolgen. Aufgrund dessen wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und die betroffenen Flurstücke benannt.
3	Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Niederrhein	11.01.2019	hinsichtlich des oben genannten Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken aus Sicht der hiesigen Niederlassung. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
4	Landschaftsverband Rheinland, Kaufm. Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice	17.12.2018	hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegen und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme bestehen. Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

5	Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW)	08.01.2019	gegen den Bebauungsplan erheben wir keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	Handelsverband NRW - Rheinland	17.01.2019	Ich darf Ihnen mitteilen, dass der Handelsverband Nordrhein-Westfalen - Rheinland gegen den oben angegebenen Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan keine grundsätzlichen Vorbehalte hat. Wir begrüßen die planungsrechtliche Steuerung des Gebietes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
7	Handwerkskammer Düsseldorf	14.01.2019	mit Ihrem Schreiben vom 04. Dezember 2018 baten Sie uns um Stellungnahme zu oben genannten Bauleitplanungen. Im Planbereich befinden sich Handwerksbetriebe. Die Belange des Handwerks sind damit grundsätzlich betroffen. Die Handwerkskammer Düsseldorf nimmt wie folgt Stellung. Der Bebauungsplanentwurf weist u.a. Mischgebiete aus und setzt Baugrenzen fest. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich unseres Mitgliedsbetriebes in der Düsseldorfer Straße 65 verlaufen die Baugrenzen durch bestehende Gebäude. Damit wird die Verfügbarkeit dieser Gebäude eingeschränkt, da sie (teils) planungsrechtlich unzulässig werden. Eine Erneuerung, welche eine Bauantragspflicht auslöst, ist nicht möglich. Die Belange des Eigentümers wurden bislang nicht in der Planbegründung behandelt und sind damit bislang auch nicht Gegenstand der Abwägung. Das BVerfG stellt in seinem Urteil vom 19. Dezember 2002 jedoch klar, dass der Satzungsgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen muss. „13 [...] Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen halten; insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur Grund, sondern auch Grenze für die dem Eigentum aufzuerlegenden Belastungen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentums-	Der Anregung wird z.T. entsprochen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 196 soll der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes entgegen der bisherigen Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet nunmehr als Mischgebiet (MI 4) ausgewiesen werden. Hierdurch soll die in diesem Bereich vorhandene Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe auch planerisch nachvollzogen werden. Die vorhandenen Wohnungen waren bereits bei der Aufstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 vorhanden, eine Umwandlung des Gebietes in Richtung Gewerbegebiet ist faktisch nicht erfolgt. Der gesamte Bereich zwischen Düsseldorfer Straße, Am Schlagbaum und der Ohligser Straße ist jedoch ansonsten gewerblich geprägt. Diese gewerbliche Nutzung soll aufgrund des bestehenden Gewerbeflächenbedarfes auch weiterhin gesichert werden. Entsprechend ist das MI 4 möglichst eng auf den vorhandenen Bestand zu begrenzen. Ein weiteres Heranrücken von Wohnbebauung an die Gewerbegebiete soll ausgeschlossen werden. Entsprechend wurde die Grenze zwischen Misch- und Gewerbegebiet im Bebauungsplanvorentwurf sehr eng gezogen. Hierbei wurde das bestehende Werkstattgebäude des benannten Handwerksbetriebs nicht mehr in Gänze mit in die überbaubaren Flächen aufgenommen, sondern stattdessen versucht, einen planerisch sinnvollen Übergang zwischen Gewerbe- und Mischgebiet zu schaffen. Hierbei berücksichtigen die Baugrenzen den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand. Aus Sicht der Stadt Haan wird dem Eigentümer hierdurch keine unverhältnismäßig hohe Belastung aufgebürdet oder eine einer Teileignung gleichkommende planerische Fest-

		garantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. 17 Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten 18 Besteht (nämlich) ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil) Enteignung auswirken kann 21 Über das schutzwürdige Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung des Grundstückszuschnitts und der bisherigen Nutzung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu entscheiden (vgl. BVerfGE 104,1 <13>). Daher entspricht eine Festsetzung, die als Folge des gewählten Standorts die Nutzbarkeit nur bestimmter Grundstücke empfindlich beschneidet, den Anforderungen einer gerechten Abwägung grundsätzlich nur, wenn für die Festsetzung gerade an dieser Stelle sachlich einleuchtende Gründe bestehen, wenn etwa die natürlichen Geländeverhältnisse die planerische Lösung mehr oder minder vorzeichnen. In einem solchen Fall ist dem Erfordernis der Lastengleichheit genügt, wenn die planungsbedingten Ungleichbelastungen durch bodenordnende Maßnahmen ausgeglichen werden." (Az. 1 BvR 1402/01)	setzung vorgegeben, da dem Eigentümer durch die Umwandlung des Grundstückes in ein Mischgebiet weitere Möglichkeiten z.B. zur wohnbaulichen Nutzung offeriert werden, die zu einer erheblichen Wertsteigerung des Grundstückes führen. Zudem ist anzumerken, dass die Grundstücke im westlichen Übergangsbereich zwischen MI 4 und GE_e 1 einen sehr ungünstigen Zuschnitt haben und daher eine Ausrichtung der zeichnerischen Festsetzungen an den Grundstücksgrenzen städtebaulich nicht geboten oder sinnvoll ist. Um den geäußerten Bedenken z.T. zu entsprechen, wird die Baugrenze nunmehr weitestgehend um das bestehende Gebäude geführt. Nur ein östlicher Teilbereich wird zur Wahrung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstandes zum Nachbargrundstück nicht mit aufgenommen. Bei einem Ersatzbau stehen aber nach Westen ausreichend Flächen zur Verfügung. Auch die südwestliche Gebietsabgrenzung des MI 4 wird um 3 Meter nach Süden verlagert. Durch diese Ausweisung erfolgt aus Sicht der Stadt Haan eine gerechte Abwägung der privaten Interessen der Grundstückseigentümer und dem öffentlichen Interesse zur Erhaltung und Sicherung der süd- und westlich angrenzenden Gewerbebereiche. Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt.
--	--	--	---

			Wir bitten, die privaten Belange des Eigentümers gemäß § 1 (7) BauGB in der Planung zu berücksichtigen, um (beachtliche) Verfahrensfehler zu vermeiden	
8	Amprion GmbH	12.12.2018	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Pledoc GmbH	10.12.2018	Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen: Open Grid Europe GmbH, Essen, Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen, Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen, Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen, Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund, Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen, GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (<i>hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH</i>), Viatel GmbH, Frankfurt Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.	
10	Unitymedia	14.12.2018	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	
11	Rheinbahn AG	10.12.2018	seitens der Rheinbahn AG bestehen keine Bedenken zum o.g. Bebauungsplan.	
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	11.12.2018	durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile -eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe	

		überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.	
--	--	---	--