

Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 „Zur Pumpstation“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung.

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
1	2 <i>Privatpersonen</i>	28.07.2016	<p>Gegen den Planentwurf mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 186 bringen wir hiermit fristgerecht nachfolgende Anregungen und Bedenken vor.</p> <p>Wir sehen erhebliche negative Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans auf das gesamte und voll entwickelte Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 "Düsseldorfer Straße/westlich des Bahnhof".</p> <p>Das in den amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Haan (Nr. 14/2016) auf Seite 6 aufgeführte Planungsziel: "Ziel der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 ist es, das Gebäude der alten Pumpstation und dessen Nutzung planungsrechtlich zu sichern und die Errichtung eines südlich angrenzenden Erweiterungsbaus für die bestehende Büronutzung zu ermöglichen" ist bis auf den Erweiterungsneubau bereits durch den o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2007 voll erreicht und durchgeführt.</p> <p>Der Fa. BMFS GmbH & Co KG stehen durchaus weitere Möglichkeiten zur Vergrößerung/Erweiterung zur Verfügung, die keine Baumaßnahme und zusätzliche</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in erster Linie eine Entzerrung der derzeit angespannten räumlichen Situation der im Gebäude ansässigen Büros erreicht werden. Jedoch selbst unter Ausschöpfung der zusätzlichen Büroräumlichkeiten des Anbaus, zusätzlicher Mitarbeiter und diesbezüglich zusätzlicher Nutzungsintensitäten und Verkehrsaufkommen können keine wesentlichen oder erheblich negativen Auswirkungen auf das gesamte Wohngebiet erkannt werden. Die Aussage gilt auch für die Veränderungen im Ortsbild.</p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</i> Im Zuge der vorangegangenen Planung wurden verschie-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Belastung der Schutzgüter Mensch/Umwelt zur Folge hätten. Dass die jetzige Anbaulösung für die Fa. BMFS GmbH & Co KG die einfachste Lösung ist, können wir nachvollziehen, jedoch impliziert dies nicht, dass dies die einzige machbare Lösung ist. Eine für den Vorhabenträger einfachste Lösung durch Vermeidung jeglicher Einschränkung für den Vorhabenträger ("längerer" Fußweg zwischen den Büros, keine Mehrfachnutzungen des Gebäudes mehr, oder Aufgabe der vermieteten Räume und Objekte etc.) kann jedoch nicht die daraus resultierenden Einschränkungen für die Anwohner begründen.</p> <p>Wir sehen die geplante Änderung als Einschnitt in unsere Wohnqualität und erwarten eine Lösung, die</p>	<p>dene Alternativen für die Realisierung der Bedürfnisse des Vorhabenträgers überprüft. Das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 30 „Düsseldorfer Straße / westlich des Bahnhofs“) räumt dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger BMFS die Möglichkeit ein, ein Baufenster nordöstlich der Pumpstation zu bebauen. Diese Option würde jedoch die prägende Frontfassade der denkmalgeschützten Pumpstation verstellen, was aus Gründen des Städtebaus und des Denkmalschutzes nicht erwünscht wäre.</p> <p>Eine weitere Alternative wäre es, den Pumpensaal als Erweiterung der Büronutzung umzunutzen. Dadurch würde die bestehende Nutzung als Kultur- und Veranstaltungsforum jedoch ebenso wie die intensive und erfolgreiche Vereinsarbeit des ansässigen Kunst- und Kulturvereins beschnitten. Diese Lösung wäre somit die zwar wirtschaftlichste und einfachste, bedeutete aber einen großen Verlust für die Haaner Kulturszene.</p> <p>Die gewählte Lösung eines Anbaus, rückwärtig zum Bestandsgebäude, ist demnach aus städtebaulichen Gründen sowie Denkmalbelangen wesentlich verträglicher. Der vorgesehene Anbau soll sich denkmalgerecht an das Bestandsgebäude angliedern. Daher wurde bewusst der Anbau auf der Südseite des Baudenkmals vorgesehen. Hier befindet sich eine aus Denkmalsicht weniger sensible Brandwand (ursprünglicher Übergang zum Kesselhaus) und bereits der Treppenturm des bestehenden Bürogebäudes. Zudem würde durch ein zusätzliches freistehendes Gebäude das Konzept der kurzen Wege für die Ingenieur- und Architekturbüros innerhalb der Bürogemeinschaft geschwächt, das einen großen Beitrag zum Erfolg des Standortes darstellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird entsprochen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>auch für die Anwohner ertragbar ist.</p> <p>Wir sehen die Nutzung "Veranstaltungsforum" sehr kritisch. Der Begriff Veranstaltungsforum wird durch die Fa. BMFS GmbH & Co KG vielfältig definiert. Bis vor kurzem hat die Homepage (http://alte-pumpstation-haan.de/veranstaltungsraum/) der Alten Pumpstation noch mit folgenden Slogans zur Partybuchung aufgerufen: <i>"Wie wäre es mit einer ganz besonderen Veranstaltung für Ihr Unternehmen? Als Weihnachtsfeier, Firmenjubiläum, Kunden-Event... Sprechen Sie uns an, gerne erstellen wir Ihnen mit den Partnern „Der Party-King“ und „Häppchen Essen“ ein Komplett-Angebot!"</i> Die Homepage wurde vor kurzem geändert. Eine Änderung bedeutet jedoch nicht, dass sich grundsätzlich die Inhalte geändert haben (siehe Internetauftritt und Anlage 8 des Verkehrsgutachtens).</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gilt es die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Diesen wird im besonderen Maße bei den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bedeutung zugemessen. Die Ergebnisse stützen sich ferner auf Untersuchungen zur verkehrlichen Abwicklung sowie zur schalltechnischen Situation, welche jeweils eine Verträglichkeit des Vorhabens darstellen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnqualität werden dabei nicht erkannt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Pumpenhalle steht ein rund 250 m² großer Saal (Forum) zur Verfügung, in dem Ausstellungen, Seminare, Vorträge und Konzerte stattfinden. Allerdings ist die Anzahl der Veranstaltungen relativ gering. Im Jahr 2015 fanden 18 Veranstaltungen im Forum statt. Zwei Drittel der Veranstaltungen wurden freitagabends, samstags oder sonntags durchgeführt, sodass sie mit dem werktäglichen Bürobetrieb nicht kollidieren. Die werktäglichen Veranstaltungen begannen in der Regel gegen 17/18 Uhr und endeten spätestens um 22 Uhr.</p> <p>Die Anlage 8 des Verkehrsgutachtens listet alle Veranstaltungen auf, die innerhalb des letzten Jahres (2015) im Veranstaltungsforum der Pumpstation stattgefunden haben. Dabei weisen lediglich zwei Veranstaltungen den Charakter einer Party auf: eine Geburtstags- und</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>eine Weihnachtsfeier. Bei den beiden Veranstaltungen und den Veranstaltungen insgesamt kam es jedoch nie zu einer Überschreitung der Besucherzahl von 120 Personen.</p> <p>Die Besucherzahl lag 2015 zwischen 20 und 120 Personen je Veranstaltung. In der Regel können die Parkplätze an der Pumpstation von den Gästen genutzt werden, sodass bei werktäglichen Abendveranstaltungen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 70 bis 80 Kfz-Fahrten auf der Stichstraße „Zur Pumpstation“ stattfindet. Ergebnisloser Parksuchverkehr ist in der Regel nicht festzustellen, da ein Parkplatzdienst gestellt wird, der auf freie Parkmöglichkeiten im Umfeld hinweist. Abends stehen in der Regel ausreichend freie Parkgelegenheiten auf den P+R-Plätzen des Bahnhofs zur Verfügung. Durch die geplante Büroerweiterung ergeben sich für den Prognosezeitpunkt auch keine Veränderungen bezüglich der Veranstaltungen zur bestehenden Situation. Es hat sich auch gezeigt, dass mittlerweile ein nicht unbedeutender Anteil der Besucher zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Veranstaltung kommt.</p> <p>Das Plangebiet soll entsprechend der Planungsintention und der bereits bestehenden und genehmigten Nutzung im Pumpensaal als Baugebiet u.a. mit der Nutzung Veranstaltungsforum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt werden. Als zulässige Nutzungen werden kulturelle und soziale Nutzungen sowie Seminarveranstaltungen definiert. Die Festsetzung soll entsprechend den Planungszielen die bestehende Nutzung durch einen Kulturverein planungsrechtlich sichern und die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglichen.</p> <p>Die zitierten Angebote wurden mittlerweile von der Internetseite entfernt, da diese Darstellungen nicht mehr den tatsächlichen und den beabsichtigten Nutzungen in</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, die Lärmbelastung und die zusätzlichen KFZ-Parker werden unserer Ansicht nach, durch keines der Gutachten ausreichend untersucht und bewertet. Eine zusätzliche Belastung des Wohngebiets kann nicht von der Hand zu weisen sein. Gegen einen Ort, an dem ausschließlich und gelegentlich kulturelle Veranstaltungen stattfinden, ist nichts einzuwenden, aber hier sollen Partys gefeiert werden.</p>	<p>der Pumpstation entsprechen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Vorhabenträger, welcher selbst Nutzer der Immobilie ist, ein Interesse an einem konfliktfreien Nebeneinander zwischen den Bürobetrieb und dem Betrieb des Forums hat. Demnach sollen auch nur ausgewählte und verträgliche Nutzungen in dem Forum stattfinden.</p> <p>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll den geplanten Anbau planungsrechtlich absichern. Die vorhandene, in den letzten Jahren konfliktfreie Nutzung einer Teilfläche als Veranstaltungsforum soll nicht erweitert werden sondern planungsrechtlich nachvollzogen werden. Eine Nutzungsänderung oder Erweiterung ist nicht geplant. Die letzten 5 Jahre haben in der Praxis gezeigt, dass eine solche Nutzung als "Anlage für kulturelle Zwecke" in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht nur zulässig, sondern auch verträglich ist. Es gab keinen der Stadtverwaltung Haan bekannten Konflikt, es gab keine eingegangene Beschwerde. Viel mehr hat diese inzwischen durch einen eingetragenen gemeinnützigen Verein getragene Nutzung das kulturelle Leben für das gesamte Stadtgebiet positiv bereichert. Die Stadt Haan begrüßt diese Nutzung ausdrücklich und beabsichtigt diese Räumlichkeiten auch zukünftig für Veranstaltungen des städtischen Kulturamtes und der Musikschule Haan zu nutzen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird entsprochen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Runge IVP – Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung eine Verkehrsuntersuchung und durch das Büro Peutz Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.</p> <p>Der Prognose des Verkehrsaufkommens in der Verkehrsuntersuchung wird methodisch ein „worst-case“-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>Ansatz zugrunde gelegt. Dem worst-case-Ansatz liegt zugrunde, dass anders als durch den Vorhabenträger beabsichtigt, die neu geschaffene Bürofläche auch für eine Erweiterung der Mitarbeiterzahl genutzt wird, wodurch ein höheres Verkehrsaufkommen resultiert. Es wird bei der Prognose von 30 m² Bürofläche je Büroarbeitskraft und somit von 8 zusätzlichen Mitarbeitern auf 240 m² Bürofläche im Rahmen der worst-case-Betrachtung ausgegangen. Die insgesamt 68 Büromitarbeiter in den Büroflächen der Pumpstation würden, einschließlich des Besucherverkehrs, 112 Kfz-Fahrten am Tag erzeugen, wodurch zusätzlich 12 Kfz-Fahrten gegenüber dem Analysefall entstünden. Für die Spitzenstunden am Nachmittag würde dies ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2 ausfahrenden Kfz bedeuten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist insofern nicht als erheblich bewertet werden. Insgesamt kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 zu keiner wesentlichen Veränderung der bestehenden, als verkehrssicher zu bewertenden Verkehrsverhältnisse führen. Die Planungen und ein möglicher geringer Mehrverkehr sind mit der Regelung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Straße „Zur Pumpstation“ verträglich.</p> <p>Für die zusätzlichen Mitarbeiter im „worst-case“-Ansatz sind drei Pkw-Stellplätze zu berücksichtigen. Da die bestehende Stellplatzzahl entsprechend den Analyse-daten nicht ausgelastet ist, reicht in der Praxis die bestehende Stellplatzzahl aus. Die vom Vorhabenträger geplanten zwei zusätzlichen Stellplätze auf der östlich des Pumpenhauses gelegenen Fläche stellen in jedem Fall ein ausreichendes Angebot für den zukünftigen Bedarf sicher. Für den Fall großer Veranstaltungen soll auf dem Grundstück nur eine eingeschränkte Parkmöglichkeit bestehen, so dass die überwiegende Anzahl von Besuchern nicht mit dem Pkw, sondern zu Fuß zur</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Auch die Sondergenehmigungen/ Außnahmegenehmigungen, die hier von der Stadt erteilt werden sollen (im Gegenzug zu 5 Veranstaltungen im Jahr, die von der Stadt dort stattfinden können) betrachten wir als ein Unding, da diese zu Lasten der Anwohner des Baugebietes geht.</p>	<p>Halle kommt. Durch Ordner wird dies sichergestellt. Die Einhaltung der im Gutachten getroffenen Annahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten zum Tageszeitraum eingehalten werden. Auch unter Berücksichtigung kurzzeitiger Geräuschspitzen, wie sie bei großen Veranstaltungen im Rahmen des Veranstaltungsforums auftreten können.</p> <p>Die beiden Gutachten kommen somit zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen durch Lärmimmissionen oder das Verkehrsaufkommen zu erwarten sind. Darüber hinaus sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p> <p>Wie zuvor dargestellt, hat der Vorhabenträger im eigenen Interesse keine Absicht das Forum als Destination für Partys zu nutzen. Es soll sich bei den Veranstaltungen nach wie vor im Schwerpunkt um Kunst- und Kulturveranstaltungen sowie Seminare handeln. Die Nutzung des Forums für Partyzwecke kann bereits durch die unzulässige Nachtnutzung sich nicht einstellen. Darüber hinaus wurde und wird eine Änderung der bestehenden Genehmigung für das Bestandsgebäude bzw. dessen Nutzung derzeit seitens des Vorhabenträgers nicht angestrebt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Regelung aufgenommen, die den Vorhabenträger verpflichtet, die Nutzungszeiten gemäß den in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Annahmen ein-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Dem letzten Absatz aus dem Entwurf zur Begründung 23.05.2016 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumpstation" durch ISR aus Punkt 7.2 <i>"Durch die Planung sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten."</i> widersprechen wir.</p> <p>Unserer Ansicht nach, entspricht das freiwillige Verkehrsgutachten nicht den reellen Tatsachen. Es gibt während der Tagzeiten erheblichen Besuchsverkehr der Pumpstation und des Bahnhofs.</p>	<p>zuhalten. Bestimmte Veranstaltungen mit einem höheren Besucheraufkommen bedürfen gemäß bestehener Baugenehmigung einer besonderen Beantragung bzw. Genehmigung. Auch in diesem Falle sind die Anforderungen des Schallschutzes einzuhalten. Solche Veranstaltungen sind bei den Auswirkungsuntersuchungen berücksichtigt worden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt. Das Kapitel 7.2. umfasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Runge IVP – Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung eine Verkehrsuntersuchung und durch das Büro Peutz Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die beiden Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen durch Lärmimmissionen oder das Verkehrsaufkommen zu erwarten sind. Darüber hinaus sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde durch einen Fachgutachter eine unabhängige Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Bei dem Gutachter handelt es sich um eben diesen, welcher für die Stadt Haan den gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet hat und über entsprechende Kenntnisse vor Ort verfügt. Die Untersuchung basiert dabei neben Angaben aus dem Verkehrsentwicklungsplan auf einer Verkehrszählung für die Straße "Zur</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Des Weiteren widersprechen wir folgender Aussage, die in dem Verkehrsgutachten gemacht wurde. Zitat: <i>"Ergebnisloser Parksuchverkehr ist in der Regel nicht festzustellen, da nach <u>Angaben des Auftraggebers</u> dieser Untersuchung ein Parkplatzdienst gestellt wird, der auf freie Parkmöglichkeiten im Umfeld hinweist. Abends stehen in der Regel ausreichend freie Parkmöglichkeiten auf den P+ R-Plätzen des Bahnhofs zur Verfügung."</i> Es gibt nur bei den wenigsten Veranstaltungen einen Parkplatzdienst. Außerdem ist das bislang nicht erkennbar verpflichtend für den Veranstalter. Des Weiteren sorgt der Parkplatzdienst leider nicht dafür, dass die Straße zugeparkt wird. Hierfür scheint sich dieser bislang nicht verantwortlich gefühlt zu haben. Besucher der Veranstaltungen sind durchaus mit schneller Fahrt durch das Wohngebiet (mangels) Parkplätzen auf einer Stellplatzsuche. Private Parkplätze der Anwohner werden dann tlw. benutzt oder zugeparkt. Ein Durchgang von Rettungsdiensten oder der Feuerwehr zu unserem Wohnhaus ist in diesem Fall dann unmöglich.</p>	<p>Pumpstation". Der Besucherverkehr der Pumpstation und des Bahnhofs sind hierbei berücksichtigt und auch die Verkehrserzeugung und Parkraumnutzung bei Veranstaltungen in der Pumpstation gewürdigt. Bedenken gegenüber den gutachterlichen Aussagen bestehen nicht. In der Untersuchung wird auch festgestellt, dass das ermittelte Gesamtverkehrsauskommen in der Straße zur Pumpstation ein insgesamt niedriges Niveau hat. Selbst bei einem höheren vorhabenunabhängigen Verkehrsaufkommen kann der Charakter einer Spielstraße weiterhin bestätigt werden. Die im Verkehrsgutachten dargestellte vorhabenbedingte Verkehrszunahme ist selbst bei der worst-case-Betrachtung als sehr gering einzuschätzen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aussage aus der Verkehrsuntersuchung bezieht sich auf die Verkehrserzeugung und die Parkraumnutzung an Veranstaltungstagen. Die Veranstaltungen liegen zumeist außerhalb der Bürozeiten und die Stellplätze im Plangebiet können demnach von Besuchern von Veranstaltungen genutzt werden. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung weitere öffentliche Parkplätze an der Düsseldorfer Straße, am Bahnhof und am Park & Ride Parkplatz. Ferner besteht eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV. Zudem wird durch den Durchführungsvertrag sichergestellt, dass sich der Vorhabenträger bei Veranstaltungen im Pumpensaal mit mehr als 60 Besuchern außerhalb der Betriebszeiten und bei mehr als 40 Besuchern während der Betriebszeiten verpflichtet, einen Ordnerdienst zur Lenkung des Besucherverkehrs einzurichten. Hierdurch sollen vom Plangebiet induzierte falsch parkende KFZ im Wohngebiet „Zur Pumpstation“ und unnötigen Parksuchverkehr ausgeschlossen werden. Auf die falsch parkenden KFZ von Nutzern außerhalb des Plangebietes besteht zumindest seitens des Vorhabenträgers</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				kein Zugriff. Hier müsste die Stadt Haan ordnungsbehördlich eingreifen.

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
2	Privatpersonen (3 Familien)	28.07.2016	<p>Gegen den Planentwurf mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 186 bringen wir hiermit fristgerecht nachfolgende Anregungen und Bedenken vor.</p> <p>1. Wir sehen erhebliche negative Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans auf das gesamte und voll entwickelte Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 "Düsseldorfer Straße/westlich des Bahnhof".</p> <p>Das in den amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Haan (Nr. 14/2016) auf Seite 6 aufgeführte Planungsziel: "Ziel der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 ist es, das Gebäude der alten Pumpstation und dessen Nutzung planungsrechtlich zu sichern und die Errichtung eines südlich angrenzenden Erweiterungsbaus für die bestehende Büronutzung zu ermöglichen" ist bis auf den Erweiterungsneubau bereits durch den o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2007 voll erreicht und durchgeführt.</p> <p>Nach Durchsicht des bestehenden Bebauungsplans ist für uns jedoch unklar, wie es seit Rechtskraft des Bebauungsplans 30 zu dem Anbau- und Neubautreppehaus an das zu Recht denkmalgeschützte Gebäude gekommen ist, obwohl die im Bebauungsplan festgesetzte „Baulinie“ an dieser Stelle eine Erweiterung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in erster Linie eine Entzerrung der derzeit angespannten räumlichen Situation der im Gebäude ansässigen Büros erreicht werden. Jedoch selbst unter Ausschöpfung der zusätzlichen Büroräumlichkeiten des Anbaus, zusätzlicher Mitarbeiter und diesbezüglich zusätzlicher Nutzungsintensitäten und Verkehrsaufkommen können keine wesentlichen oder erheblich negativen Auswirkungen auf das gesamte Wohngebiet erkannt werden. Die Aussage gilt auch für die Veränderungen im Ortsbild.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30 "Düsseldorfer Straße / westlich des Bahnhof" ist die überbaubare Grundstücksfläche für den Bereich des Gebäudes der ehemaligen Pumpstation durch eine Baugrenze planungsrechtlich gesichert.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>nicht zulässt. Dies trifft auch auf die errichteten Parkplätze im Süden und Osten des Denkmals zu.</p>	<p>Das bereits realisierte Treppenhaus überschreitet die festgesetzte Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 30. Für die Überschreitung der Baugrenze durch den Gebäudeteil hat die Stadt Haan eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt. In diesem Zusammenhang wurden die Denkmalbehörden im Baugenehmigungsverfahren eingebunden. Aus Sicht des Denkmalschutzes war der Anbau aufgrund seiner sich unterordnenden Größe und Kubatur und vor allem durch die Wahl der Südseite unbedenklich. Auf dieser Seite befindet sich eine aus Denkmalsicht weniger sensible Brandwand (ursprünglicher Übergang zum Kesselhaus).</p> <p>Zur Genehmigung der Überschreitung dieser Baugrenze um insgesamt 55 m², durch das Treppenhaus im Süden und den Windfang im Osten des Denkmals, war eine Ausgleichsfläche erforderlich. Im Zuge der Bauantragsstellung für die Revitalisierung des Industriedenkmal Alte Pumpstation erfolgte eine entsprechende Baulasteintragung zur Sicherung einer Ausgleichsfläche als Bedingung für die Erteilung der Baugenehmigung. Die Baulast stellte sicher, dass innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 30 "Düsseldorfer Straße / westlich des Bahnhof" auf 55,00 m² der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes WA4 verzichtet wird.</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 „Zur Pumpstation“ wird das belastete allgemeine Wohngebiet WA4 überplant. Da die gesamte als überbaubar ausgewiesene Grundstücksfläche des WA4 somit entfällt, ist die Sicherung der Ausgleichsfläche nicht mehr erforderlich. Die Baulast soll daher gelöscht werden.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 30 sind Stellplätze nicht gesondert festgesetzt. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stell-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>2. Der Fa. BMFS GmbH & Co KG stehen durchaus weitere Möglichkeiten zur Vergrößerung/Erweiterung zur Verfügung die keine Baumaßnahme und zusätzliche Belastung der Schutzgüter Mensch/Umwelt zur Folge hätten. Dass die jetzige Anbaulösung für die Fa. BMFS GmbH & Co KG die einfachste Lösung ist, können wir nachvollziehen, jedoch impliziert dies nicht, dass dies die einzige machbare Lösung ist. Eine für den Vorhabenträger einfachste Lösung durch Vermeidung jeglicher Einschränkung für den Vorhabenträger („längerer“ Fußweg zwischen den Büros, keine Mehrfachnutzungen des Gebäudes mehr, oder Aufgabe der vermieteten Räume und Objekte etc.) kann jedoch nicht die daraus resultierenden Einschränkungen für die Anwohner begründen.</p>	<p>plätze in den Baugebieten folglich allgemein zulässig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Zuge der vorangegangenen Planung wurden verschiedene Alternativen für die Realisierung der Bedürfnisse des Vorhabenträgers überprüft. Das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 30 „Düsseldorfer Straße / westlich des Bahnhofs“) räumt dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger BMFS die Möglichkeit ein, ein Baufenster nordöstlich der Pumpstation zu bebauen. Diese Option würde jedoch die prägende Frontfassade der denkmalgeschützten Pumpstation verstellen, was aus Gründen des Städtebaus und des Denkmalschutzes nicht erwünscht wäre.</p> <p>Eine weitere Alternative wäre es, den Pumpensaal als Erweiterung der Büronutzung umzunutzen. Dadurch würde die bestehende Nutzung als Kultur- und Veranstaltungsforum jedoch ebenso wie die intensive und erfolgreiche Vereinsarbeit des ansässigen Kunst- und Kulturvereins beschnitten. Diese Lösung wäre somit die zwar wirtschaftlichste und einfachste, bedeutete aber einen großen Verlust für die Haaner Kulturszene.</p> <p>Die gewählte Lösung eines Anbaus, rückwärtig zum Bestandsgebäude, ist demnach aus städtebaulichen Gründen sowie Denkmalbelangen wesentlich verträglicher. Der vorgesehene Anbau soll sich denkmalgerecht an das Bestandsgebäude angliedern. Daher wurde bewusst der Anbau auf der Südseite des Baudenkmals vorgesehen. Hier befindet sich eine aus Denkmalsicht weniger sensible Brandwand (ursprünglicher Übergang zum Kesselhaus) und bereits der Treppenturm des bestehenden Bürogebäudes.</p> <p>Zudem würde durch ein zusätzliches freistehendes Gebäude das Konzept der kurzen Wege für die Ingenieur- und Architekturbüros innerhalb der Bürogemein-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Wir sehen die Bauhöhe als äußerst kritisch. Durch die nahezu identische Bauhöhe (im Traufbereich des Denkmals überschreitet die Attika des geplanten Neubaus diese bereits) zur Alten Pumpstation wird der Neubau um einiges höher als die umliegende Wohnbebauung. Man kann sich den Blick aus dem 2.OG gut vorstellen. Man hat sicherlich eine schöne Aussicht von dort. Allerdings nicht nur nach Köln, sondern auch in unseren Garten (Haus-Nr.2) und ebenso von oben in unsere Zimmer (Haus-Nr. 2, 4, 4a, 6 und 8).</p>	<p>schaft geschwächt, das einen großen Beitrag zum Erfolg des Standortes darstellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine geringere Gebäudehöhe und eine damit verbundene geringere Anzahl an Geschossen würde, bei gleichbleibendem Flächenbedarf des Vorhabens eine Inanspruchnahme einer größeren Grundfläche implementieren, wodurch unnötig viel Fläche versiegelt würde.</p> <p>Der Erweiterungsbau wird mit seiner oberen Abschlusskante der Attika die Firsthöhe der südwestlich gelegenen Wohnbebauung um rd. 3,50 m überragen. Diese Höhe entspricht dem obersten Geschoss inklusive des Dachaufbaus des Erweiterungsbaus.</p> <p>Aufgrund der Entfernung von 16,5 bis 20,0 m zwischen dem Erweiterungsbau und den Wohnhäusern wird ein angemessener Abstand gewahrt, der nicht untypisch für Wohn- oder Mischgebiete ist. Diese Körnigkeit bzw. Dichte der Bebauung ist bereits im Bestand durch die vorhandenen Gebäude im Umfeld (auch östlich Steinfelder Straße) existent.</p> <p>Durch den Abstand und die Gebäudehöhe der Wohnbebauung ist der Einblick von dem Erweiterungsbau, über die Wohnhäuser hinweg, in die dazugehörigen Gärten nicht zu besorgen. Bereits in der heutigen Situation bestehen gegenseitige Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden, so wie es auch in städtischen Bereichen üblich ist. Durch den geplanten Anbau ist von keiner grundsätzlich anderen Situation auszugehen. Die Gartenbereiche und die nach Westen orientierten Aufenthaltsräume werden darüber hinaus durch den geplanten Anbau und dadurch verbundene neue Sichtbeziehungen nicht tangiert.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Die Stellungnahme/das Prüfergebnis der Verwaltung zu diesem Thema (Anlage 3, Seite 3 und Seite 4) sollte doch bitte nochmals kritisch hinterfragt werden. Dies möchten wir gerne anhand zweier Zitate festhalten und wir bitten hier nachdrücklich umzudenken:</p> <p>Zitat 1: „Die Planung nimmt durch die Höhe und Geschossigkeit Bezug auf das Bestandsgebäude, ordnet sich jedoch insgesamt baulich unter ... “. Diese Beurteilung ist schlichtweg falsch! Die Attika des Anbaus überragt die Traufe des Denkmals! Von einer baulichen Unterordnung kann nicht mehr die Rede sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der vorgesehene Anbau soll sich denkmalgerecht an das Bestandsgebäude angliedern. Daher wurde bewusst der Anbau auf der Südseite des Baudenkmals vorgesehen. Hier befindet sich eine aus Denkmalsicht weniger sensible Brandwand (ursprünglicher Übergang zum Kesselhaus) und bereits der Treppenturm des bestehenden Bürogebäudes.</p> <p>Der Abschluss des Erweiterungsbaus ist mit einer Höhe von 143,55 m über NN geplant und unterschreitet die vorhandene Firsthöhe des Denkmals von 146,07 m über NN in der Mitte um mehr als 2,50 m. Durch die gewählte Flachdachform und die geplante Höhe des Erweiterungsbaus in Kombination mit der geneigten Dachform und der Gebäudehöhe der ehemaligen Pumpstation überragt der Erweiterungsbau die Traufe des Denkmals in den äußeren Bereichen des Satteldaches geringfügig. D.h. im Nordosten ist der Erweiterungsbau auf einer Länge von rd. 2,80 m um max. rd. 1,10 m höher und im Südwesten ist er auf einer Länge von rd. 1,80 m um max. rd. 1,00 m höher als die Traufe der Pumpstation.</p> <p>Diese geringfügige Überschreitung wird durch verschiedene Faktoren in ihrer Wahrnehmbarkeit abgeschwächt: Das Treppenhaus liegt zwischen Erweiterungsbau und Altbau, dadurch besteht ein Abstand von rd. 5,0 m. Außerdem ist der Erweiterungsbau im Nordosten um 2,0 m und im Südwesten um 1,0 m zu den Außenwänden der Pumpstation zurückgesetzt. Darüber hinaus erschweren die Höhe und die Länge des Gebäudes der alten Pumpstation generell eine Wahrnehmung des Erweiterungsbaus aus den Hauptblickrichtungen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>Durch den Versatz des Erweiterungsbaus, den Abstand durch das Treppenhaus und die Höhe und Länge der Pumpstation ist die Überhöhung aus den Hauptblickrichtungen vom Bahnhof, von der Fußgängerüberführung und von der Straße Zur Pumpstation nur bedingt wahrzunehmen.</p> <p>Zur Wahrung und Würdigung der baulichen Gegebenheiten des Baudenkmals trägt zusätzlich die angepasste Gestaltung des Erweiterungsbaus bei. Das geplante Fassadenmaterial Cortenstahl lehnt sich an die Farbe des Ziegelmauerwerks des Denkmals an und hält sich dabei dezent zurück.</p> <p>Aus Sicht des Denkmalschutzes ist der Erweiterungsbau unbedenklich. Eine positive Benehmenserstellung im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahrens kann vorausgesetzt werden (s.u.: LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Stellungnahme vom 20.07.2016).</p> <p>Durch die geplante Geschossigkeit führt der Erweiterungsbau die vertikale Aufteilung des südlichen Gebäudeteils der Pumpstation fort. Es kann eine etagenweise Erweiterung der Bürofläche der Pumpstation erfolgen, die der Aufteilung des Gebäudes (funktionaler Zusammenhang auf den Etagen/kurze Wege) entspricht.</p> <p>Insofern liegt zwar eine Überschreitung der Traufe der Pumpstation durch die Planung vor. Insgesamt ordnet sich die Planung jedoch baulich durch die Geringfügigkeit der Überhöhung, durch die Geschossigkeit, durch einen Versatz der Außenwände, durch den Abstand durch den Zwischentrakt sowie durch die Materialität unter. Das Denkmal „Alte Pumpstation“ wird somit gegenüber dem geplanten Anbau dominieren.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Zitat 2:" ... Darüber hinaus weist die umgebene Bestandsbebauung eine ähnliche Höhenentwicklung mit II Vollgeschossen plus Dachgeschoss auf, sodass sich die geplante Erweiterung harmonisch in die städtebauliche Struktur der Umgebung einfügt. "</p> <p>Die Geschosshöhen des angestrebten Neubaus sind bei weitem höher (siehe Querschnittszeichnung des Antragsstellers) als die Geschosshöhen der umliegenden Wohngebäude. Hier kann man nicht Geschosse mit Geschosse vergleichen. Hier ist ausschließlich die absolute Gebäudehöhe zu vergleichen. Das Ergebnis ist, dass der beabsichtigte Neubau sich nicht harmonisch in die Umgebung einfügt. Dies trifft auch und verstärkt die Aussage noch, auf die Kubatur zu.</p> <p>Die Verwaltung sollte sich doch bitte soweit informiert haben, um zu erkennen, dass die Gebäudehöhen der Umgebung wesentlich tiefer als die des geplanten Anbaus liegen. Wir bitten darum, sich die Höhenkoten anzusehen. Des Weiteren besitzen die angrenzenden und direkt betroffenen Gebäude kein ausgebautes Dachgeschos. Das EG befindet sich unterhalb der Straßen GOK (von der Alten Pumpstation aus gesehen wirkt dieses also nur wie eine Unterkellerung des Gebäudes ohne Auswirkung auf die Höhe des Dachgeschos!). Auf Höhe der Straßen-OK befindet sich das erste Geschos, welches von dieser wie ein Erdgeschoszugang zu erreichen ist. Das Folgegeschos befindet sich im Flachdachbereich.</p> <p>Von einer ähnlichen Höhenentwicklung und einer harmonischen Einfügung in die Umgebung kann vielleicht der Vorhabenträger sprechen, aber die Verwaltung sollte dieses doch bitte objektiv und aus allen Himmelsrichtungen (der Begriff des "öffentlichen Raumes" wird hier sehr einseitig benutzt/Wendehammer ist auch "öffentlicher Raum")</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Gebäude der alten Pumpstation stellt den sichtbaren Mittelpunkt und Identifikationsträger des Quartiers dar. Der geplante Anbau führt die bestehende Nutzung der alten Pumpstation fort. Insofern muss sich der Erweiterungsbau aufgrund der korrespondierenden Funktion, dem direkten räumlichen Zusammenhang und aus Gründen des Denkmalschutzes in erster Linie der alten Pumpstation städtebaulich unterordnen. Dies geschieht durch die geplante Gebäudehöhe, eine Grundfläche entsprechend den Umrissen und der Lage der ursprünglichen Bebauung durch ein ehemaliges Kesselhaus und den Versatz der Außenwände aus der Bauflucht der alten Pumpstation.</p> <p>Ein städtebauliches Einfügen in das vorhandene, weitere Umfeld, bestehend aus Einfamilienhäusern, ist insofern von zweitrangiger Bedeutung. Dennoch nimmt die Planung mit ihrer Anzahl an Vollgeschossen Bezug auf die Geschossigkeit der Hauptbaukörper der Einfamilienhausbebauung. Die Vollgeschoszahl der Reihenhäuser Zur Pumpstation 2-6 beträgt, aufgrund der Hanglage der Gebäude zwei unterschiedliche Werte. Auf der östlichen Seite, mit der deutlich geringeren Grundfläche, liegen II Vollgeschosse vor, auf der westlichen Seite weist der Hauptbaukörper III Vollgeschosse auf (siehe Darstellung des Bestandes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186). Aufgrund der Lage am Hangfuß liegt der Hauptbaukörper von der Straße Zur Pumpstation aus gesehen niedriger. Ebenfalls können die im Wohnungsbau üblichen Geschosshöhen nicht mit den Geschosshöhen im revitalisierten Industriedenkmal Alte Pumpstation verglichen werden. In Bezug auf die Höhenentwicklung wird auf vorausgehende Passagen verwiesen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>beurteilen.</p> <p>Fazit: Wir wünschen uns eine angemessene Bauhöhe des Neubaus. In der Begründung zum Antrag der Bebauungsplanänderung wurde von einer zurückhaltenden Erweiterung gesprochen. Wir sehen hier allerdings einen viereckigen Kubus der bis auf einige Zentimeter fast dieselbe Dimension wie das alte Gebäude der Pumpstation hat. Zudem gilt im gültigen Bebauungsplan die Festsetzung max. II Geschosse zu bauen.</p> <p>3. In der Vergangenheit wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass die Kastanienbäume zu erhalten wären. Diese sind Grundlage des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um sehr große und schöne Bäume, welche den Gartenstadtcharakter ausgezeichnet widerspiegeln. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum man diese Bäume vernichten darf. Sie bilden ein wichtiges Erscheinungsbild der Alten Pumpstation.</p>	<p>Die Bauhöhe des Erweiterungsbaus entspricht den städtebaulichen Vorgaben, die aus der Bebauung des direkten Umfelds der Pumpstation entstehen. Der Anbau weist keinesfalls dieselbe Dimension wie das Bestandsgebäude auf, so wird er lediglich rd. 10% der Grundfläche des Bestandsgebäudes aufweisen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 186, der in seinem Geltungsbereich den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 überlagern wird, verzichtet auf die Festsetzung einer max. Anzahl an Vollgeschossen. Die Gewährleistung eines städtebaulichen Harmonierens zwischen Anbau und Pumpstation erfolgt durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.</p> <p>Die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bezieht sich auf das Gebäude der ehemaligen Pumpstation.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die Umsetzung der Planung wird das Fällen von zwei Rosskastanien (<i>Aesculus hippocastanum</i>) vorbereitet, welche derzeit im Bereich vor dem bestehenden Treppenhaus (Zugänge Büros) stehen. Diese Bäume wurden im Bebauungsplan Nr. 30 zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Das ursprüngliche Erscheinungsbild des Plangebietes entsprach dem einer Parklandschaft mit großen Rasenflächen und zahlreichen Gehölzen, in der die Alte Pumpstation stand. Prägend waren vor allem die Zufahrt von der Düsseldorfer Straße zur Pumpstation, die als Obstbaumallee angelegt war und der generelle Charakter des Plangebietes einer Streuobstwiese. Diese</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>Elemente befanden sich in exponierter Lage zur Düsseldorfstraße und waren von dort aus ersichtlich und somit wahrnehmbar. Die im rückwärtigen Grundstücksbereich, südlich des Gebäudes gelegene Gruppe großer Kastanienbäume hingegen war zur Zeit ihres vollständigen Bestehens zwar ein wichtiger Bestandteil des grünen, Gartenstadt ähnlichen Charakters. Die maßgebliche Prägung des Erscheinungsbildes wurde jedoch durch andere Vegetationselemente erbracht.</p> <p>Zugunsten der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 30 wurde bereits der Großteil der prägenden Vegetation aufgegeben. Die untergeordnet für die Prägung des Erscheinungsbildes verantwortlichen 11 Kastanien wurden zum Erhalt festgesetzt. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine Überplanung von zwei Kastanien verbunden, dem ist sich die Stadt durchaus bewusst und hat diesen Aspekt intensiv im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Stadt ist der Auffassung, dass ein Planerfordernis zur Erweiterung der Pumpstation besteht, um zum einen eine weitergehende Entwicklungsperspektive für die im Gebäude ansässigen Büros, welche erst einen Erhalt des Denkmals durch entsprechende Nutzung erreichen konnten, zu schaffen, zum anderen stellt die vorliegende Planung die verträglichste Bebauungsvariante aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der Denkmalbelange dar. Dabei hat die Stadt nicht außer Acht gelassen, dass bei der favorisierten Variante die kulturelle Nutzung in der Pumpstation aufrecht gehalten werden kann.</p> <p>Der Eingriff in den lokalen Baumbestand löst in Bezug auf die Baumschutzsatzung der Stadt Haan eine Ersatzverpflichtung aus, welche das Anpflanzen von 8 heimischen Laubbäumen erfordert. Um die Gegebenheiten des Grundstückes ausnutzen zu können und gleichzeitig landschafts-ästhetischen und ökologischen Kriterien zu entsprechen, sollen hierbei Bäume mit ei-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Außerdem sehen wir auf dem Gelände andere Möglichkeiten eventueller Anbauten umzusetzen. Die Bäume müssen hinsichtlich Gartenstadt, Erscheinungsbild und deren Alter und Bedeutung für die Umwelt geschützt werden und dürfen nicht einem unbedeutenden Anbau weichen.</p> <p>4. Wir finden es fragwürdig, den Bebauungsplan Nr. 30 aus dem Jahre 2007 erneut anzupassen. Viele Anwohner haben sich Ihre Häuser auf Basis des bestehenden Bebauungsplans gekauft und haben erwartet, dass die Rechtskraft des B-Planes länger gewährleistet ist als ein paar Jahre. Der Bebauungsplan wurde schließlich von den ansässigen Ingenieuren geplant und in Kombination mit einem Bauträger veräußert. Hätte man damals schon gewusst, dass nach und nach die Bäume verschwinden, weil Platz für weitere Büros entstehen sollte, dann hätte man definitiv anders handeln können. Dies wurde uns damals als nicht möglich verkauft. Den Anwohnern wurde gesagt, dass eine Erweiterung der Büros die Gebäude (Zur Pumpstation Nr. 4a und Nr. 4) betreffen würde. Diese Gebäude werden derzeit von Teilen der Firma vermietet.</p>	<p>nem hohen Wert als Zier- und Vogelnährgehölz verwendet werden. Eine entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans sichert das Anpflanzen und dauerhafte Erhalten der 8 Ersatzbäume. Durch die Ersatzpflanzung von 8 Bäumen wird für das Plangebiet letztendlich nachhaltig ein größeres Grünvolumen generiert und planungsrechtlich gesichert.</p> <p>In Bezug auf Planungsalternativen sowie den Baumerhalt wird auf vorausgehende Passagen verwiesen. Die Stadt Haan ist sich bei der vorliegenden Variante um die Überplanung der bestehenden beiden Kastanien durchaus bewusst. Aufgrund vorgenannter Aspekte ist aus Sicht der Stadt Haan die vorliegende Variante zu favorisieren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 „Zur Pumpstation“ tritt mit dessen Aufstellung der Bebauungsplan Nr. 30 „Düsseldorfer Straße / westlich des Bahnhofs“ zurück.</p> <p>Gemäß den Zielen der Planung sollen die bestehenden baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert und mit der Errichtung eines Erweiterungsbaus südlich angrenzend an die Pumpstation eine flächenmäßige Entzerrung der bestehenden Büronutzung erreicht werden, ohne die etablierte kulturelle Nutzung des Pumpensaals zu gefährden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Beitrag zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) und damit zum schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Darüber hinaus werden die Ansprüche des Denkmalschutzes gewahrt. Die etagenweise Erweiterung der Bürofläche der Pumpstation, die der Aufteilung des Gebäudes entspricht, ermöglicht die Fortführung des Konzeptes der kurzen Wege zwischen den Ingenieur- und Architektur-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Wir sehen die geplante Änderung als Einschnitt in unsere Wohnqualität und erwarten eine Lösung die auch für die Anwohner ertragbar ist.</p> <p>5. Wir sehen die Nutzung "Veranstaltungsforum" mittlerweile sehr kritisch. Der Begriff Veranstaltungsforum wird durch die Fa. BMFS GmbH & Co KG vielfältig definiert. Bis vor kurzem hat die Homepage (http://altepumpstation-haan.de/veranstaltungsraum/) der Alten Pumpstation noch mit folgenden Slogans zur Partybuchung aufgerufen: "Wie wäre es mit einer ganz besonderen Veranstaltung für Ihr Unternehmen? Als Weihnachtsfeier, Firmenjubiläum, Kunden-Event..."</p>	<p>büros innerhalb der Bürogemeinschaft, das einen großen Beitrag zum Erfolg des Standortes darstellt. Zum Zeitpunkt der Revitalisierung der Pumpstation war eine derart positive Entwicklung der Büros und der kulturellen Nutzung nicht erkennbar.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird entsprochen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gilt es die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Diesen wird im besonderen Maße bei den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bedeutung zugemessen. Die Ergebnisse stützen sich ferner auf Untersuchungen zur verkehrlichen Abwicklung sowie zur schalltechnischen Situation, welche jeweils eine Verträglichkeit des Vorhabens darstellen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnqualität werden dabei nicht erkannt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Pumpenhalle steht ein rund 250 m² großer Saal (Forum) zur Verfügung, in dem Ausstellungen, Seminare, Vorträge und Konzerte stattfinden. Allerdings ist die Anzahl der Veranstaltungen relativ gering. Im Jahr 2015 fanden 18 Veranstaltungen im Forum statt. Zwei Drittel der Veranstaltungen wurden freitagabends, samstags oder sonntags durchgeführt, sodass sie mit dem werktäglichen Bürobetrieb nicht kollidieren. Die</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Sprechen Sie uns an, gerne erstellen wir Ihnen mit den Partnern "Der Party-King" und "Häppchen Essen" ein Komplett-Angebot!" Die Homepage wurde vor kurzem geändert um eine größere Akzeptanz bezogen auf das Bauvorhaben zu erlangen. Eine Änderung bedeutet jedoch nicht, dass sich grundsätzlich die Inhalte geändert haben (siehe Internetauftritt und Anlage 8 des Verkehrsgutachtens).</p>	<p>werktäglichen Veranstaltungen begannen in der Regel gegen 17/18 Uhr und endeten spätestens um 22 Uhr.</p> <p>Die Anlage 8 des Verkehrsgutachtens listet alle Veranstaltungen auf, die innerhalb des letzten Jahres (2015) im Veranstaltungsforum der Pumpstation stattgefunden haben. Dabei weisen lediglich zwei Veranstaltungen den Charakter einer Party auf: eine Geburtstags- und eine Weihnachtsfeier. Bei den beiden Veranstaltungen und den Veranstaltungen insgesamt kam es jedoch nie zu einer Überschreitung der Besucherzahl von 120 Personen.</p> <p>Die Besucherzahl lag 2015 zwischen 20 und 120 Personen je Veranstaltung. In der Regel können die Parkplätze an der Pumpstation von den Gästen genutzt werden, sodass bei werktäglichen Abendveranstaltungen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 70 bis 80 Kfz-Fahrten auf der Stichstraße „Zur Pumpstation“ stattfindet. Ergebnisloser Parksuchverkehr ist in der Regel nicht festzustellen, da ein Parkplatzdienst gestellt wird, der auf freie Parkmöglichkeiten im Umfeld hinweist. Abends stehen in der Regel ausreichend freie Parkmöglichkeiten auf den P+R-Plätzen des Bahnhofs zur Verfügung. Durch die geplante Büroerweiterung ergeben sich für den Prognosezeitpunkt auch keine Veränderungen bezüglich der Veranstaltungen zur bestehenden Situation. Es hat sich auch gezeigt, dass mittlerweile ein nicht unbedeutender Anteil der Besucher zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Veranstaltung kommt.</p> <p>Das Plangebiet soll entsprechend der Planungsintention und der bereits bestehenden und genehmigten Nutzung im Pumpensaal als Baugebiet u.a. mit der Nutzung Veranstaltungsforum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt werden. Als zulässige Nutzungen werden kulturelle und soziale Nutzungen sowie Seminarveranstaltungen definiert. Die Festset-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>zung soll entsprechend den Planungszielen die bestehende Nutzung durch einen Kulturverein planungsrechtlich sichern und die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglichen.</p> <p>Die zitierten Angebote wurden mittlerweile von der Internetseite entfernt, da diese Darstellungen nicht mehr den tatsächlichen und den beabsichtigten Nutzungen in der Pumpstation entsprechen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Vorhabenträger, welcher selbst Nutzer der Immobilie ist, ein Interesse an einem konfliktfreien Nebeneinander zwischen den Bürobetrieb und dem Betrieb des Forums hat. Demnach sollen auch nur ausgewählte und verträgliche Nutzungen in dem Forum stattfinden.</p> <p>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll den geplanten Anbau planungsrechtlich absichern. Die vorhandene, in den letzten Jahren konfliktfreie Nutzung einer Teilfläche als Veranstaltungsforum soll nicht erweitert werden sondern planungsrechtlich nachvollzogen werden. Eine Nutzungsänderung oder Erweiterung ist nicht geplant. Die letzten 5 Jahre haben in der Praxis gezeigt, dass eine solche Nutzung als "Anlage für kulturelle Zwecke" in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht nur zulässig, sondern auch verträglich ist. Es gab keinen der Stadtverwaltung Haan bekannten Konflikt, es gab keine eingegangene Beschwerde. Viel mehr hat diese inzwischen durch einen eingetragenen gemeinnützigen Verein getragene Nutzung das kulturelle Leben für das gesamte Stadtgebiet positiv bereichert. Die Stadt Haan begrüßt diese Nutzung ausdrücklich und beabsichtigt diese Räumlichkeiten auch zukünftig für Veranstaltungen des städtischen Kulturamtes und der Musikschule Haan zu nutzen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, die Lärmbelastung und die zusätzlichen KFZ-Parker werden durch keines der Gutachten ausreichend untersucht und bewertet (siehe Punkt 7 und 8). Eine zusätzliche Belastung des Wohngebiets (das nun mal dicht bebaut und vis-à-vis Veranstaltungsraum an Schlafzimmernfenster der umliegenden Wohngebäude geplant wurde) kann doch nicht von der Hand zu weisen sein. Gegen einen Ort, an dem wirklich und ausschließlich kulturelle Veranstaltungen stattfinden, ist nichts einzuwenden, aber hier sollen Partys wie Geburtstage, Weihnachtsfeiern etc. stattfinden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird entsprochen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Runge IVP – Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung eine Verkehrsuntersuchung und durch das Büro Peutz Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.</p> <p>Der Prognose des Verkehrsaufkommens in der Verkehrsuntersuchung wird methodisch ein „worst-case“-Ansatz zugrunde gelegt. Dem worst-case-Ansatz liegt zugrunde, dass anders als durch den Vorhabenträger beabsichtigt, die neu geschaffene Bürofläche auch für eine Erweiterung der Mitarbeiterzahl genutzt wird, wodurch ein höheres Verkehrsaufkommen resultiert. Es wird bei der Prognose von 30 m² Bürofläche je Büroarbeitskraft und somit von 8 zusätzlichen Mitarbeitern auf 240 m² Bürofläche im Rahmen der worst-case-Betrachtung ausgegangen. Die insgesamt 68 Büromitarbeiter in den Büroflächen der Pumpstation würden, einschließlich des Besucherverkehrs, 112 Kfz-Fahrten am Tag erzeugen, wodurch zusätzlich 12 Kfz-Fahrten gegenüber dem Analysefall entstünden. Für die Spitzenstunden am Nachmittag würde dies ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2 ausfahrenden Kfz bedeuten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist insofern nicht als erheblich bewertet werden. Insgesamt kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 zu keiner wesentlichen Veränderung der bestehenden, als verkehrssicher zu bewertenden Verkehrsverhältnisse führen. Die Planungen und ein möglicher geringer Mehrverkehr sind mit der Regelung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Straße „Zur Pumpstation“ verträglich.</p> <p>Für die zusätzlichen Mitarbeiter im „worst-case“-Ansatz sind drei Pkw-Stellplätze zu berücksichtigen. Da die</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>bestehende Stellplatzzahl entsprechend den Analyse- daten nicht ausgelastet ist, reicht in der Praxis die be- stehende Stellplatzzahl aus. Die vom Vorhabenträger geplanten zwei zusätzlichen Stellplätze auf der östlich des Pumpenhauses gelegenen Fläche stellen in jedem Fall ein ausreichendes Angebot für den zukünftigen Bedarf sicher. Für den Fall großer Veranstaltungen soll auf dem Grundstück nur eine eingeschränkte Parkmög- lichkeit bestehen, so dass die überwiegende Anzahl von Besuchern nicht mit dem Pkw, sondern zu Fuß zur Halle kommt. Durch Ordner wird dies sichergestellt. Die Einhaltung der im Gutachten getroffenen Annahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten zum Tageszeitraum eingehalten wer- den. Auch unter Berücksichtigung kurzzeitiger Ge- räuschspitzen, wie sie bei großen Veranstaltungen im Rahmen des Veranstaltungsforums auftreten können.</p> <p>Die beiden Gutachten kommen somit zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nach- barschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen durch Lärmimmissionen oder das Verkehrs- aufkommen zu erwarten sind. Darüber hinaus sind kei- ne weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p> <p>Wie zuvor dargestellt, hat der Vorhabenträger im eige- nen Interesse keine Absicht das Forum als Destination für Partys zu nutzen. Es soll sich bei den Veranstaltun- gen nach wie vor im Schwerpunkt um Kunst- und Kul- turveranstaltungen sowie Seminare handeln. Die Nut- zung des Forums für Partyzwecke kann sich bereits durch die unzulässige Nachnutzung nicht einstellen. Darüber hinaus wurde und wird eine Änderung der be-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Auch die Sondergenehmigungen / Außnahmegenehmigungen, die hier von der Stadt erteilt werden sollen (im Gegenzug zu 5 Veranstaltungen im Jahr, die von der Stadt dort stattfinden können, wie uns von Frau Lukat von der WLH mitgeteilt wurde) betrachten wir nun als ein Unding, da diese zu Lasten der Anwohner des Baugebietes gehen!</p> <p>6. Dem letzten Absatz aus dem Entwurf zur Begründung 23.05.2016 zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumpstation" durch ISR aus Punkt 7.2 "Durch die Planung sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten." widersprechen wir ausdrücklich (siehe Punkte 7 + 8).</p>	<p>stehenden Genehmigung für das Bestandsgebäude bzw. dessen Nutzung derzeit seitens des Vorhabenträgers nicht angestrebt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Regelung aufgenommen, die den Vorhabenträger verpflichtet, die Nutzungszeiten gemäß den in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Annahmen einzuhalten. Bestimmte Veranstaltungen mit einem höheren Besucheraufkommen bedürfen gemäß bestehender Baugenehmigung einer besonderen Beantragung bzw. Genehmigung. Auch in diesem Falle sind die Anforderungen des Schallschutzes einzuhalten. Solche Veranstaltungen sind bei den Auswirkungsuntersuchungen berücksichtigt worden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt. Das Kapitel 7.2. umfasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Runge IVP – Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung eine Verkehrsuntersuchung und durch das Büro Peutz Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die beiden Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen durch Lärmimmissionen oder das Verkehrsaufkommen zu erwarten sind. Darüber hinaus sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>7. Wir zweifeln als Anwohner das freiwillige Verkehrsgutachten an. Es entspricht nicht den reellen Tatsachen. Es gibt während der Tagzeiten erheblichen Besuchsverkehr der Pumpstation und des Bahnhofs.</p> <p>Uns wurde bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung von dem Verkehrsgutachter erklärt, dass wir uns in einem Verkehrsberuhigten Bereich befänden, die kaum befahren wird zudem auch noch mit bis zu 20 km/h befahren werden darf. Dies gilt in der Schweiz allerdings nicht in Deutschland (siehe die StVO). Warum erzählt ein unabhängiger Verkehrsgutachter so einen Unsinn auf einer öffentlichen Veranstaltung zur Beteiligung zur Änderung eines Bebauungsplans. In dem Verkehrsgutachten wurde es dann erst richtig dargestellt. Zitat: "Die Rechtsprechung geht davon aus, dass in einem Verkehrsberuhigten Bereich das erlaubte Tempo deutlich unter 20 km/h liegen muss."</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde durch einen Fachgutachter eine unabhängige Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Bei dem Gutachter handelt es sich um eben diesen, welcher für die Stadt Haan den gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet hat und über entsprechende Kenntnisse vor Ort verfügt. Die Untersuchung basiert dabei neben Angaben aus dem Verkehrsentwicklungsplan auf einer Verkehrszählung für die Straße "Zur Pumpstation". Der Besucherverkehr der Pumpstation und des Bahnhofs sind hierbei berücksichtigt und auch die Verkehrserzeugung und Parkraumnutzung bei Veranstaltungen in der Pumpstation gewürdigt. Bedenken gegenüber den gutachterlichen Aussagen bestehen nicht. In der Untersuchung wird auch festgestellt, dass das ermittelte Gesamtverkehrsauskommen in der Straße zur Pumpstation ein insgesamt niedriges Niveau hat. Selbst bei einem höheren vorhabenunabhängigen Verkehrsaufkommen kann der Charakter einer Spielstraße weiterhin bestätigt werden. Die im Verkehrsgutachten dargestellte vorhabenbedingte Verkehrszunahme ist selbst bei der worst-case-Betrachtung als sehr gering einzuschätzen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verkehrsuntersuchung von Runge IVP – Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung aus dem April 2016 stellt die Situation wie folgt dar: Die Straße „Zur Pumpstation“ mündet mit einer Gehwegüberfahrt untergeordnet in die Düsseldorfer Straße ein. Ausgewiesen ist die Straße als Verkehrsberuhigter Bereich mit Zeichen Nr. 325 StVO, in dem nur mit Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf. Fußgänger sind auf der Mischfläche gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer zum Kfz-Verkehr. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass in einem Verkehrsberuhigten</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Des Weiteren widersprechen wir folgender Aussage, die in dem Verkehrsgutachten gemacht wurde. Zitat: "Ergebnisloser Parksuchverkehr ist in der Regel nicht festzustellen, da nach Angaben des Auftraggebers dieser Untersuchung ein Parkplatzdienst gestellt wird, der auf freie Parkmöglichkeiten im Umfeld hinweist. Abends stehen in der Regel ausreichend freie Parkgelegenheiten auf den P+R-Plätzen des Bahnhofs zur Verfügung."</p> <p>Es gibt nur bei den wenigsten Veranstaltungen einen Parkplatzdienst und außerdem ist das bislang nicht erkennbar verpflichtend für den Veranstalter. Des Weiteren sorgt der Parkplatzdienst leider nicht dafür, dass die Straße zugeparkt wird. Hierfür scheint sich dieser bislang nicht verantwortlich gefühlt zu haben. Besucher der Veranstaltungen sind durchaus mit schneller Fahrt durch das Wohngebiet (mangels) Parkplätzen auf einer Stellplatzsuche. Private Parkplätze der Anwohner werden dann tlw. benutzt oder zugeparkt. Ein Durchgang von Rettungsdiensten oder der Feuerwehr zu unserem Wohnhaus ist in diesem Fall dann unmöglich. Im nicht "öffentlichen Durchführungsvertrag" ist deshalb ein starkes Augenmerk auf den Sicherheitsaspekt zu legen. Eine eindeutige verpflichtende Formulierung bzgl. der "Parkplatzanweisung" ist zwingend erforderlich.</p>	<p>Bereich das erlaubte Tempo deutlich unter 20 km/h liegen muss. Auf eine bestimmte Höchstgeschwindigkeit besteht jedoch keine einheitliche Festlegung der Verkehrsgerichtsbarkeit. In verschiedenen bundesweiten Gerichtsurteilen wurden in der Vergangenheit Geschwindigkeiten zwischen 4 und 15 km/h festgelegt. Ebenso erfolgte die Darstellung des Sachverhaltes durch den Gutachter bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aussage aus der Verkehrsuntersuchung bezieht sich auf die Verkehrserzeugung und die Parkraumnutzung an Veranstaltungstagen. Die Veranstaltungen liegen zumeist außerhalb der Bürozeiten und die Stellplätze im Plangebiet können demnach von Besuchern von Veranstaltungen genutzt werden. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung weitere öffentliche Parkplätze an der Düsseldorfer Straße, am Bahnhof und am Park & Ride Parkplatz. Ferner besteht eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV. Zudem wird durch den Durchführungsvertrag sichergestellt, dass sich der Vorhabenträger bei Veranstaltungen im Pumpensaal mit mehr als 60 Besuchern außerhalb der Betriebszeiten und bei mehr als 40 Besuchern während der Betriebszeiten verpflichtet, einen Ordnerdienst zur Lenkung des Besucherverkehrs einzurichten. Hierdurch sollen vom Plangebiet induzierte falsch parkende KFZ im Wohngebiet „Zur Pumpstation“ und unnötigen Parksuchverkehr ausgeschlossen werden. Auf die falsch parkenden KFZ von Nutzern außerhalb des Plangebietes besteht zumindest seitens des Vorhabenträgers kein Zugriff. Hier müsste die Stadt Haan ordnungsbehördlich eingreifen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Diese Teile des "Durchführungsvertrages" sollten durch den Rat und Verwaltung transparent (für die Bevölkerung) behandelt werden.</p> <p>Es ist weiterhin stark anzuzweifeln, dass die Besucher der 3 Veranstaltungen über Tag, die Werktags stattgefunden haben (Siehe Anlage 8 des Verkehrsgutachtens) zur Mehrheit Fahrgemeinschaften gebildet oder mit dem ÖPNV angereist sind.</p> <p>Es ist nicht im Gutachten geklärt wo die genannten 36 Fahrzeuge (bei Belegung des privaten Parkplatzes und des P&R- Platzes durch die Firma) unterkommen. Hier gibt es Widersprüche, die das Gutachten anzweifeln lassen.</p> <p>Die Zahlen des Gutachtens bezüglich der Veranstaltungen über Tag an Wochentagen (Mo-Fr) sind aus dem Jahr 2015. Im laufenden Jahr (2016) haben bereits weitere Tagesveranstaltungen mit Unterstützung der Architektenkammer stattgefunden und erneut für Verkehrsbelastungen im B-Plangebiet 30 geführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan setzt voraus, dass die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag geschlossen hat. Der Durchführungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Alle für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Regelungen, die im Durchführungsvertrag getroffen werden, sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt und sind damit für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei den erwähnten Veranstaltungen handelte es sich um Fachtagungen und Seminare, die sich u.a. an Architekten und Ingenieure richteten. Dementsprechend waren auch Teile der Mitarbeiterschaft, der in der Pumpstation ansässigen Architektur- und Ingenieurbüros anwesend. Dadurch blieb die Anzahl zusätzlicher PKW relativ gering.</p> <p>Vorab solcher werktäglichen Veranstaltungen werden die Mitarbeiter der Büros dazu aufgefordert, die Parkplatzanlagen im Osten und Süden der Pumpstation für den Zeitraum der Veranstaltung freizuhalten. Dies bedeutet, dass die Mitarbeiter auf andere Parkplätze im weiteren Umfeld der Pumpstation, z.B. auf den P+R-Plätzen, aber auch entlang der Düsseldorfer Straße ausweichen müssen.</p> <p>Entsprechend der Veranstaltungen im Jahr 2015 wird und wurde im Jahr 2016 dasselbe Vorgehen betrieben: Die Mitarbeiterparkplätze werden für Veranstaltungen an Werktagen für die Teilnehmer freigehalten. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger durch eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag dazu, bei Ver-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Auf Seite 6 des Verkehrsgutachtens steht richtig: "Aufgrund von Bauarbeiten auf der B 228 wurden die Knotenströme zur Düsseldorfer Straße nicht erhoben." Ein Verkehrsgutachten während Straßenbauarbeiten zu erstellen ist nicht richtig und muss zu falschen Aussagen führen. Die ermittelten Knotenströme wurden im Gutachten bewertet und stellen keinesfalls eine belastbare Grundlage für ein Gutachten dar!</p> <p>Fazit: Wir als Anwohner wünschen uns ein wirklich unabhängiges Gutachten welches nicht nur den tatsächlichen Verkehr ohne Vorankündigung sondern auch die Parkplatzsituation und die geplanten Veranstaltungen (Feste, Tagesseminare und sonstige kulturelle Veranstaltungen) betrachtet. Seitens des Tiefbauamtes der Stadt Haan gibt es Stimmen, die die Verkehrsbelastung, die Straßenraumgestaltung und das Park- und Fahrverhalten sehr kritisch sehen. Nicht umsonst wurde in dieser Straße die Beschilderung (Zeichen 325.1) vergrößert und Applikationen</p>	<p>anstaltungen während der Dienstzeiten der Bürogemeinschaft in der alten Pumpstation (d.h. vor 17.00 Uhr) bereits ab einer Personenzahl von 40 Pers. einen Ordnerdienst einzurichten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für das Straßennetz der Stadt Haan liegt eine umfassende Verkehrssituationsanalyse vor. Im Rahmen der Arbeiten zum Verkehrsentwicklungsplan Haan wurde ein makroskopisches Verkehrssimulationsmodell aufgebaut, das die Verkehrsbeziehungen und Kfz-Verkehrsstärken im Straßennetz der Stadt Haan abbilden kann. Im Februar 2015 wurde das Verkehrsmodell durch aktuelle Zählungen an 15 Stellen im Stadtgebiet geeicht, sodass eine aktuelle Datenbasis (ohne Baustelleneinfluss) besteht. Unter anderem wurde der Kfz-Verkehr am Knotenpunkt Bahnhofstraße (B 228) / Böttinger Straße erhoben, der direkt östlich des Untersuchungsgebietes liegt. Insofern liegen der Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“ in Haan aktuelle Zahlen für das Verkehrsaufkommen an der Düsseldorfer Straße (B 228) vor. Für die Straße „Zur Pumpstation“ fanden im Zusammenhang der Untersuchung Verkehrszählungen statt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde durch einen Fachgutachter eine unabhängige Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung basiert dabei neben Angaben aus dem Verkehrsentwicklungsplan auf einer Verkehrszählung für die Straße "Zur Pumpstation".</p> <p>Der Besucherverkehr der Pumpstation und des Bahnhofs sind hierbei berücksichtigt und auch die Verkehrserzeugung und Parkraumnutzung bei Veranstaltungen</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>der Beschilderung auf die Straße gebracht.</p> <p>8. Das Schalltechnische Gutachten hat das Szenario 2 fehlerhaft abgebildet (siehe Schalltechnisches Gutachten Seite 34 und Seite 35). Hier wird nicht die Doppelnutzung der Stellplätze durch das Büro und die Veranstaltungen untersucht, da laut Gutachten eine gleichzeitige Doppelnutzung der Parkplätze nicht erfolgen könne. Dies widerspricht jedoch den Aussagen des Verkehrsgutachtens (siehe auch Anlage 8 des Verkehrsgutachtens). Hier wird deutlich, dass es Unstimmigkeiten nicht nur innerhalb der Gutachten, sondern auch hinsichtlich des Parkplatzdargebotes gibt.</p>	<p>in der Pumpstation gewürdigt. Bedenken gegenüber den gutachterlichen Aussagen bestehen nicht. Die Stadt Haan schließt sich den Ausführungen des Gutachters an, die Ergebnisse der Untersuchung erscheinen plausibel und belastbar.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das in der schalltechnischen Untersuchung dargestellte Nutzungsszenario 2 verdeutlicht, dass selbst bei Veranstaltungen an Tagen mit längeren zu berücksichtigenden Ruhezeiten die zum Tageszeitraum angestrebten Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) eingehalten werden. Eine Doppelnutzung der Parkplätze durch Mitarbeiter und Veranstaltungsbesucher wird nicht berücksichtigt, da jeder Parkplatz nur einfach belegt werden kann. Im Falle einer Doppelnutzung der Pumpstation, durch Veranstaltung und Bürobetrieb gleichzeitig, werden vorab die Mitarbeiter der Büros dazu aufgefordert, die Parkplatzanlagen im Osten und Süden der Pumpstation für den Zeitraum der Veranstaltung freizuhalten. Dies bedeutet, dass die Mitarbeiter auf andere Parkplätze im weiteren Umfeld der Pumpstation, z.B. auf den P+R-Plätzen, aber auch entlang der Düsseldorfer Straße ausweichen müssen. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger durch eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag dazu, bei Veranstaltungen während der Dienstzeiten der Bürogemeinschaft in der alten Pumpstation (d.h. vor 17.00 Uhr) bereits ab einer Personenzahl von 40 Pers. einen Ordnerdienst einzurichten. Zudem wird durch den Durchführungsvertrag sichergestellt, dass sich der Vorhabenträger bei Veranstaltungen im Pumpensaal mit mehr als 60 Besuchern verpflichtet, einen Ordnerdienst zur Lenkung des Besucherverkehrs einzurichten. Hierdurch sollen falsch parkende KFZ im Wohngebiet „Zur Pumpstation“ und unnötigen Parksuchverkehr ausgeschlossen werden.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Dies können wir so nicht hinnehmen. Die Tatsache neuer Belastungen und deren Auswirkungen auf die Anwohner ist größer als in der (Unternehmens-) Begründung dargestellt.</p> <p>Anmerkung: Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde uns gesagt, dass wir als Anwohner ein Infoschreiben bekämen, mit der Angabe des Beginns und der Dauer der Offenlage. Dies ist nicht geschehen. Daher wird die Beteiligung bei dieser Offenlage sicherlich auch (zu Gunsten des Vorhabenträgers) sehr gering ausfallen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dabei wurden unter anderem auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt. Diesen wird im besonderen Maße bei den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung getragen. Die Stadt Haan erkennt als Trägerin der Planungshoheit keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Amtsblatt Nr. 14 vom 17.06.2016 wurde unter „2./ Bekanntmachung zur Bauleitplanung der Stadt Haan. Betreff: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“ im Verfahren nach § 13a BauGB, hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung, § 3 (2) BauGB“ der Beschluss zur öffentlichen Auslegung, der Zeitraum und der Ort bekannt gemacht. Darüber hinaus hat das in der Pumpstation ansässige Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung zu Beginn der öffentlichen Auslegung einem Anwohner der Einsender telefonisch über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung informiert. Eine persönliche Mitteilung der Anwohner über den Offenlegungszeitraum ist rechtlich nicht erforderlich und im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch nicht angekündigt worden.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Häufig hört man die Aussagen, man solle sich doch bitte selber bei Problemen mit der Verkehrsbelastung über das Ordnungsamt helfen lassen. Laut Aussage des Ordnungsamtes könne dieses Bebauungsgebiet jedoch aufgrund fehlender Arbeitskräfte nicht oder nur an wenigen Tagen im Jahr (und nur mittels PKW) aufgesucht werden. Anwohner, die in konkreten Situationen Hilfe beim Ordnungsamt gesucht hatten, wurden nach unserem Kenntnisstand bislang vertröstet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Falschparken von Fahrzeugen ist ordnungswidrig. In diesem Fall ist ordnungsrechtlich gegen etwaige Verstöße vorzugehen. Allerdings ist das Ordnungsrecht nicht von bodenrechtlicher Relevanz und damit nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Darüber hinaus hat der Vorhabenträger bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes die Nachbarn über das Erweiterungsvorhaben informiert. Dabei wurden seitens der Nachbarn unter anderem auch Verbesserungen der Verkehrssituation (Fahrgeschwindigkeit, Falschparken) angesprochen. Das in der Pumpstation ansässige Planungsbüro Leinfelder Ingenieure hat daraufhin den Kontakt zum Tiefbauamt aufgenommen, um die Wirksamkeit möglicher Maßnahmen für die Straße Zur Pumpstation zu eruieren. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Stadt Haan keine Erfordernisse für bauliche oder sonstige Maßnahmen erkennt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
3	2 Privatpersonen	29.07.2016	<p>Als sich im Laufe des Frühjahres herausstellte, dass es Planungen bezüglich eines Anbaues an die Alte Pumpstation gäbe, waren wir als Anwohner sehr überrascht. Erst 2011 kauften wir unser Grundstück in diesem Wohngebiet. Auf konkrete Nachfragen an den mit dem Verkauf beauftragten Makler bezüglich des Platzes und möglichen Expandierens der in der Pumpstation ansässigen Firmen, wurde uns versichert, dass hierfür bereits vorgesorgt sei. Die Wohnhäuser Zur Pumpstation 4a und 4 sollten genau für diesen späteren Zweck von Firmeneigentümern erworben worden sein. Zudem sollen die Wohnhäuser auch entsprechend vorbereitet und Leerrohre zur Pumpstation verlegt worden sein. Wir fragen uns natürlich, wieso die wunderschöne Grünfläche und zwei Kastanien weichen müssen, obwohl demnach genug Bürofläche (nämlich insgesamt 288qm) in den o.g. Wohnhäusern zur Verfügung steht.</p> <p>Insgesamt ist die Bebauung in dem Wohngebiet sehr eng. Die Gärten sind klein und die meisten Flächen sind asphaltiert oder mit Steinen ausgelegt. Es steht kaum mehr ein Baum in diesem Gebiet. Eine Ersatzbepflanzung für die vielen schönen Kastanien, welche hier einst standen, wurde nicht durchgeführt. Schatten finden die auf der Straße spielenden Kinder über einen Großteil des Tages nur in dem hinteren Bereich des verkehrsberuhigten Bereiches. Eben dort, wo nun angrenzend noch mehr Grünfläche bebaut werden soll.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß den Zielen der Planung sollen die bestehenden baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert und mit der Errichtung eines Erweiterungsbaus südlich angrenzend an die Pumpstation eine flächenmäßige Entzerrung der bestehenden Büronutzung erreicht werden, ohne die etablierte kulturelle Nutzung des Pumpensaals zu gefährden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Beitrag zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) und damit zum schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Darüber hinaus werden die Ansprüche des Denkmalschutzes gewahrt. Die etagenweise Erweiterung der Bürofläche der Pumpstation, die der Aufteilung des Gebäudes entspricht, ermöglicht die Fortführung des Konzeptes der kurzen Wege zwischen den Ingenieur- und Architekturbüros innerhalb der Bürogemeinschaft, das einen großen Beitrag zum Erfolg des Standortes darstellt. Die benannten Wohnhäuser Zur Pumpstation Nr. 4 und 4a befinden sich im Privateigentum, nicht im Firmeneigentum oder im Eigentum des Vorhabenträgers.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Ausgleich des durch den Bebauungsplan Nr. 30 erfolgten Eingriffs wurde mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Haan und dem Vorhabenträger durch eine externe Kompensation geregelt. Dazu wurde eine bestehende Fläche so aufgewertet, dass der Eingriff kompensiert werden konnte. Für die 4 unter Schutz gestellten Bäume (gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Haan vom 30.07 1991), die von Baumaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 186 betroffen waren, wurde folgender Ersatz auf einer externen Fläche vorgeschlagen: Pflanzung von 12 standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Da die Kastanienbäume die in diesem Bereich an der Straße stehen keinen besonders gesunden Eindruck machen, haben wir natürlich Sorge, dass in dem Wohngebiet bald keiner der einstigen Bäume und Schatten- und Klimaspender mehr stehen wird.</p> <p>Sollte die Pumpstation durch einen Anbau tatsächlich erweitert werden, würden wir daher neben der gesetzlich vorgeschriebenen Ersatzbepflanzung durch Bäume vorschlagen, dass der bisher durch Steine ausgelegte Seitenstreifen vor der Pumpstation begrünt wird. Hecken, Sträucher und Rasenfläche wären denkbar.</p>	<p>von 20 cm.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kastanien, die entlang der Verkehrsfläche (Straße Zur Pumpstation) liegen, befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186. Sie sind Teil des Bebauungsplan Nr. 30, der die Bäume zum Erhalt festsetzt. Darüber hinaus befinden sich die Bäume im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Haan und unterliegen deren Schutzzweck. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die sich innerhalb seines Geltungsbereiches liegenden drei Kastanien zum Erhalt fest. D.h. die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, abgehende Bäume sind nach Lage und Wertigkeit durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Insofern wird der Fortbestand der verbleibenden Bäume gesichert. Des Weiteren werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 186 acht neue Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens, werden als gegeben angesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Unabhängig von den Regelungen nach § 13a BauGB ergeben sich aus stadtgestalterischen Gründen sowie</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Ein Gutachten über den Gesundheitszustand der Kastanien, welche der Stadt gehören, wäre aus unserer Sicht ratsam um sicher zu stellen, dass nicht noch mehr Kastanien "abgängig" sind und hier bald kein Baum mehr steht.</p> <p>Da wir mit unserem Wohnhaus direkt an das Veranstaltungsforum grenzen, sehen wir außerdem den</p>	<p>aus Ersatzverpflichtungen im Hinblick auf die Baumschutzsatzung der Stadt Haan grünordnerische Maßnahmen, welche mittels textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Einerseits sind Festsetzungen zum Erhalt von drei vorhandenen Kastanien Bestandteil des Bebauungsplans. Andererseits löst der Eingriff in den lokalen Baumbestand in Bezug auf die Baumschutzsatzung der Stadt Haan eine Ersatzverpflichtung aus, welche das Anpflanzen von 8 heimischen Laubbäumen erfordert. Um die Gegebenheiten des Grundstückes ausnutzen zu können und gleichzeitig landschafts-ästhetischen und ökologischen Kriterien zu entsprechen, sollen hierbei Bäume mit einem hohen Wert als Zier- und Vogelnährgehölz verwendet werden. Eine entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans sichert das Anpflanzen und dauerhafte Erhalten der 8 Ersatzbäume. Durch die Ersatzpflanzung von 8 Bäumen wird für das Plangebiet letztendlich nachhaltig ein größeres Grünvolumen generiert und planungsrechtlich gesichert. Darüber hinausgehende Maßnahmen werden nicht vorgesehen bzw. sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Festsetzung, dass bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen abgehende Bäume nach Lage und Wertigkeit durch gleichartige Bäume zu ersetzen sind, wird sichergestellt, dass die ökologische Wertigkeit an der gleichen Stelle wiederherzustellen ist. Die Befürchtung ist somit nicht zu teilen, das geforderte Gutachten ist nicht notwendig. Da sich die betreffenden Bäume nicht innerhalb des Plangebietes befinden, betrifft dies nicht den in Rede stehenden Bebauungsplan, welcher aufgestellt wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>beabsichtigten Nutzungsänderungen mit Besorgnis entgegen. Bereits in der Vergangenheit haben wir mit geschlossenem Fenster bei Veranstaltungen, welche nicht für die allgemeine Öffentlichkeit bestimmt waren, noch in der Nacht (nach 24 Uhr) laute Musik wahrnehmen können.</p> <p>Das hohe Verkehrsaufkommen ist unorganisiert. Zu manchen Veranstaltungen regeln Parkplatzdienste den Verkehr indem sie den Autofahren mitteilen, wo nach Parkplätzen zu suchen sei und schicken diese damit durch das Wohngebiet, obwohl bereits alle Parkplätze vergeben sind. Wir würden uns daher eine festgeschriebene Verpflichtung für den Veranstalter wünschen, welche einen qualifizierten Parkplatzdienst vorschreibt und die Veranstaltungszeiten ohne Möglichkeit einer Sondergenehmigung regelt.</p> <p>Zu guter Letzt beunruhigt uns das Verkehrsgutachten. Bereits im letzten Sommer hatten wir das Vergnügen mit Herrn Mering und Herrn Kaimer die Straße Zur</p>	<p>Mit der Pumpenhalle steht ein rund 250 m² großer Saal (Forum) zur Verfügung, in dem Ausstellungen, Seminare, Vorträge und Konzerte stattfinden. Allerdings ist die Anzahl der Veranstaltungen gering. Im Jahr 2015 fanden 18 Veranstaltungen im Forum statt. Zwei Drittel der Veranstaltungen wurden freitagabends, samstags oder sonntags durchgeführt, sodass sie mit dem werktäglichen Bürobetrieb nicht kollidieren. Die werktäglichen Veranstaltungen begannen in der Regel gegen 17/18 Uhr und endeten spätestens um 22 Uhr.</p> <p>Im Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Regelung aufgenommen, die den Vorhabenträger verpflichtet, die Nutzungszeiten gemäß den in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Annahmen einzuhalten. Dadurch werden die gesetzlichen Immissionsrichtwerte bei Tag und bei Nacht eingehalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird gefolgt. Für den Fall großer Veranstaltungen soll auf dem Grundstück nur eine eingeschränkte Parkmöglichkeit bestehen, so dass die überwiegende Anzahl von Besuchern nicht mit dem Pkw, sondern zu Fuß zur Halle kommt. Durch Ordner wird dies sichergestellt. Die Einhaltung der im Gutachten getroffenen Annahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.</p> <p>Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger durch eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag dazu, bei Veranstaltungen während der Dienstzeiten der Bürogemeinschaft in der alten Pumpstation (d.h. vor 17.00 Uhr) bereits ab einer Personenzahl von 40 Pers. einen Ordnerdienst einzurichten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Falschparken von Fahrzeugen sowie die Überschreitung des Tempolimits sind ordnungswidrig. In</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Pumpstation zu begehen. In der Vergangenheit hatte es vermehrt Probleme mit der Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit gegeben und diverse Beinaheunfälle mit spielenden Kindern. Alle teilnehmenden Parteien waren sich einig, dass die Verkehrssituation auf dieser Straße besonders schwierig sei: zu schnell fahrende Verkehrsteilnehmer (hierzu zählen weniger die Mitarbeiter der ansässigen Firmen und Anwohner, sondern vielmehr ortsfremde oder dem Wohngebiet nicht angehörige Verkehrsteilnehmer sowie Lieferverkehr - in bedauerlichen Einzelfällen aber auch Anwohner), steter Durchgangsverkehr zum Bahnhof und den Büros, uneinsehbare Kreuzungen und am Straßenrand parkende Autos.</p> <p>Letzteres ist dadurch geschuldet, dass weder auf dem Betriebsgelände, noch vor den Wohnhäusern und dem Park&Ride-Bereich genügend Stellplätze zur Verfügung stehen. Es ist unproblematisch festzustellen, dass Mitarbeiter der ansässigen Firmen natürlich bereits jetzt rege den Park&Ride-Bereich nutzen und auch auf angrenzenden Straßen parken. Für Anwohner sind dann erst in den Abendstunden wieder Parkplätze frei.</p> <p>Erschwert wird dies zum Teil durch mehrere größere Firmenfahrzeuge (Kategorie Sprinter bis LKW; nicht zu den in der Pumpstation ansässigen Firmen gehörend), die regelmäßig im Park&Ride-Bereich parken, die vorgesehenen Parkplatzstellflächen bei weitem überragen und somit aufgrund des großen Überstandes zusätzlich als verkehrsgefährdend zu betrachten sind.</p>	<p>diesem Fall ist ordnungsrechtlich gegen etwaige Verstöße vorzugehen. Allerdings ist das Ordnungsrecht nicht von bodenrechtlicher Relevanz und damit nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird weiterhin durch die bestehenden, im Nordosten und Süden gelegenen Stellplatzanlagen mit insgesamt 37 Stellplätzen sowie die vorhandenen zwei extensiv begrünten Garagen erfolgen. Zusätzlich soll die bestehende nördliche Stellplatzanlage um zwei Stellplätze ergänzt werden. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung weitere öffentliche Parkplätze an der Düsseldorfer Straße, am Bahnhof und am Park & Ride Parkplatz. Ferner besteht eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Das Falschparken von Fahrzeugen ist ordnungswidrig. In diesem Fall ist ordnungsrechtlich gegen etwaige Verstöße vorzugehen. Allerdings ist das Ordnungsrecht nicht von bodenrechtlicher Relevanz und damit nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der dargestellte Sachverhalt steht jedoch nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Aus unserer eigenen Erfahrung als Anwohner des Wohngebietes bezweifeln wir daher, dass das Verkehrsgutachten die tatsächlichen und alltäglichen Verkehrsverhältnisse widerspiegelt. Wünschenswert wäre ein unabhängiges Gutachten, welches nicht nur die anbaubedingten zusätzlichen Fahrzeuge berücksichtigt, sondern auch die Fahrzeuge, welche durch die heranwachsenden Anwohner hinzukommen (zurzeit leben in dem Wohngebiet 35 Kinder unter 18 Jahren). Besonders interessant wäre auch die Erörterung und Durchführung von Maßnahmen, die ggf. auch durch bauliche Eingriffe (z.B. zur Entschärfung uneinsehbarer Bereiche) zur Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit führen.</p> <p>Wir hoffen, dass Ihnen unsere Anregungen dabei helfen in dieser Sache zu einer qualifizierten Entscheidung zu finden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde durch einen Fachgutachter eine unabhängige Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung basiert dabei neben Angaben aus dem Verkehrsentwicklungsplan auf einer Verkehrszählung für die Straße "Zur Pumpstation". Der Besucherverkehr der Pumpstation und des Bahnhofs sind hierbei berücksichtigt und auch die Verkehrserzeugung und Parkraumnutzung bei Veranstaltungen in der Pumpstation gewürdigt. Bedenken gegenüber den gutachterlichen Aussagen bestehen nicht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 186 zu keiner wesentlichen Veränderung der bestehenden Verkehrsverhältnisse führen, die als verkehrssicher zu bewerten sind. Die Planungen und ein möglicher geringer Mehrverkehr sind mit der Regelung des Verkehrsberuhigten Bereichs in der Straße „Zur Pumpstation“ verträglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>