

35. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Bachstraße", Bebauungsplan Nr. 183 "Bachstraße"

hier: Ergebnisprotokoll zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit in Form einer Diskussionsveranstaltung am 09.11.2016 in der Aula des Schulzentrums Walder Straße

Podium:

Herr Dürr, stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan
Herr Alparslan, Technischer Beigeordneter
Herr Sangermann, Leiter des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht

Protokoll:

Frau Scharf, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Teilnehmer: ca. 40 interessierte Bürger-/innen

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.20 Uhr

Herr Dürr begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt das Podium vor. Er erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung.

Im Anschluss erläutert Herr Sangermann die vorgesehene Planung und die einzelnen Verfahrensschritte anhand eines Powerpointvortrages.

Zu folgenden Themenbereichen wurden in der anschließenden Diskussionsrunde Anregungen vorgebracht:

1./ Städtebau

Anregungen / Fragen:

- Es wird nachgefragt, warum auf dem Gelände Geschloßwohnungsbau vorgesehen werde und um Erläuterungen zur beabsichtigten Höhe der Bebauung gebeten
- Wer ist Eigentümer der Fläche und wie stark kann die Höhe der Bebauung bestimmt werden.
- Es wird nachgefragt, wie der Höhenunterschied zu der benachbarten Bebauung am Sanddornweg im Bereich der heutigen Turnhalle aufgefangen werden soll. Es wird zudem um Auskunft gebeten, was mit den Einzelbäumen südlich der Turnhalle passieren soll. Was passiert mit der Mauer südlich der Turnhalle?
- Soll das Gelände an einen Bauträger vergeben oder selbst vermarktet werden?
- Es wird nachgefragt, warum die Kita vor der Wohnbebauung errichtet werden kann.

Stellungnahmen durch das Podium:

- Geschosswohnungsbau ist im östlichen Teil der Wohnbaufläche angedacht, da hier durch den erheblichen Höhenversatz der Stellplatzbedarf in einer Tiefgarage untergebracht werden und das Dach dieser Tiefgarage durch die Bewohner als Aufenthaltsfläche genutzt werden kann. Der Wunsch nach dieser Wohnform ist von Bewohnern des Stadtteils vorgebracht und durch die Politik an die Verwaltung weiter gegeben worden. Die Gebäude sollen möglichst barrierefrei ausgebaut werden und somit dem steigenden Bedarf nach altengerechtem und generationsübergreifendem Wohnen im Stadtteil dienen.
- Das Gelände ist im Besitz der Stadt Haan. Die Höhe der zukünftigen Bebauung soll genau definiert werden durch die Festsetzung von Traufhöhen und/oder maximalen Gebäudehöhen. Zudem kann der Bebauungsplan genaue Vorgaben zur Geschossigkeit, und zur Dachform (Flachdach / Satteldach) treffen. Auch werde die Baufläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen genau bestimmt.
- Der Höhenunterschied zwischen der zukünftigen Bebauung im Bereich der Turnhalle und der Bebauung am Sanddornweg muss ggf. durch Stützwände / Böschungen aufgefangen werden. Dies ist im Rahmen der späteren Bauausführung zu ermitteln und darzustellen. Die Einzelbäume südlich der heutigen Turnhalle sollen nicht zwingend erhalten werden, um z.B. der zukünftigen Bebauung eine ausreichende Belichtung zu ermöglichen. Ob ggf. einzelne Bäume zur Erhaltung festgesetzt werden ist im weiteren Verfahren zu klären. Auch der Umgang mit der vorhandenen Mauer ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu überprüfen.
- Ob das Gelände an einen Bauträger veräußert oder selbst vermarktet wird, unterliegt der Entscheidung des Stadtrates. Die Verwaltung könne sich an dieser Stelle eine Eigenvermarktung vorstellen.
- Die neue Kita kann auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes genehmigt werden, da dieser bereits eine Gemeinbedarfsfläche festsetzt. Nur für die Wohnbebauung ist zwingend eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2./ Soziale Belange

Anregungen:

- Es wird nachgefragt, warum der Spielplatz Sanddornweg nicht als Ersatz für den wegfallenden Spielplatz auf dem Schulgelände aufgewertet wird.
- Es wird auf Gefahrenpotentiale auf einem Waldspielplatz hingewiesen.

Stellungnahmen durch das Podium:

- Im Stadtbezirk Haan-West besteht unabhängig von dem geplanten Bauvorhaben ein Spielplatzbedarf. Dieser soll gemäß dem aktuell in der Bearbeitung befindlichen Spielflächenleitplan 2025 der Stadt Haan mittelfristig durch einen Spielplatz für alle Altersgruppen im Haaner Bachtal gedeckt werden. Die genaue Lage des Spielplatzes ist noch nicht mit den Fachbehörden abgestimmt worden. Der Spielplatz Sandornweg bleibt weiterhin erhalten.
- Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

3./ Verkehr

Anregungen:

- Es wird Kritik an der vorgesehenen Erschließung des Kindergartens geübt. Zum einen werden die vorgesehenen Stellplätze entlang der Bachstraße als nicht ausreichend angesehen. Es wird auf die Kita Hochdahler Straße verwiesen, wo z.T. zu Stoßzeiten in drei Reihen auf Fahrbahn, Fahrradstreifen und Gehweg geparkt werde. Schon heute Zeit sei der Parkplatz vor der Kita Bachstraße oft überlaufen. Zum Anderen wird die Anlage der in dem westlichen Stichweg vorgesehenen Senkrechtparker für die Mitarbeiter des Kindergartens als problematisch angesehen. Die Straße sei mit 2,30m zu schmal für die Aufnahme dieser Verkehre. Auch der kleine Wendehammer könne diese zusätzlichen Verkehre nicht abwickeln. Es wird ein Gefahrenpotential für die Fußgänger, die diesen Weg als Zugang zum Sandbachtal benutzen, gesehen. Es wird vorgeschlagen, die Zuwegung zum Kindergarten zu verlagern (z.B. in den Bereich der östlich verbleibenden Grünfläche) und ggf. das Gebäude des Kindergartens nochmals komplett zu verschieben, um den Eingangsbereich nach Osten zu verlegen.
- Es wird nachgefragt, ob sich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen aus dem Wohngebiet Verkehrsmaßnahmen im Kreuzungsbereich Bachstraße / Hochdahler Straße ergeben. Schon heute sei das Einbiegen in die Hochdahler Straße zu Stoßzeiten extrem schwierig.

Stellungnahmen durch das Podium:

- Der Stellplatzbedarf für das Bringen und Abholen der Kinder soll durch Längsparkstände im Straßenraum im Bereich der nördlichen Bachstraße und durch die bestehenden Parkstände in der Bachstraße erfolgen. Im Eingangsbereich der Planstraße zum geplanten Wohngebiet sind ebenfalls ca. 13 neue öffentliche Stellplätze vorgesehen, die hierzu genutzt werden können. Die in den ersten Entwürfen vorgesehenen Senkrechtparkstände nördlich der Bachstraße wurden verworfen, da hierdurch ein erheblich größerer Eingriff in den vorhandenen Grünbestand an der Bachstraße erfolgt mit nur einer geringfügig höheren Anzahl an Stellplätzen. Die in der westlichen Stichstraße neu vorgesehenen Stellplätze sollen als Mitarbeiterstellplätze genutzt werden. Die Zuwegung des Kindergartens soll von der Bachstraße aus, neben der Einmündung des westlichen Stichweges, erfolgen. Die Verwaltung sagt zu, die Bedenken der Anwohner bzgl. der angedachten Mitarbeiterparkplätze im weiteren Verfahren zu prüfen und auch die Anregung zur Verlagerung der Zuwegung an den Träger des Kindergartens mit der Bitte um Prüfung weiter zu geben.
- Durch das geplante Wohngebiet werden aus Sicht der Verwaltung keine erheblichen, zusätzlichen Verkehrsmengen hervorgerufen, die eine Veränderung des Kreuzungsbereiches z.B. durch eine Ampelanlage bedingen. Die Verwaltung sagt zu, die Anregung nochmal zu prüfen.