

**Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.05.2017 bis zum 07.07.2017 mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung.**

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
1	Privatperson	05.07.2017	<p>Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sehe ich mich in meinen Rechten beziehungsweise absehbar in meinen Rechten verletzt. Der Bebauungsplan führt dazu, dass die gesunden Wohnverhältnisse auf meinem Grundstück erheblich beeinträchtigt werden. Der Gebietscharakter verändert massiv negativ zu Lasten der Bewohner und Eigentümer der Ein- und Zweifamilienhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets. Das beabsichtigte Vorhaben ist städtebaulich nicht zu begründen und nicht erforderlich. Bestehende städtebauliche Missstände werden im Rahmen der Planaufstellung nicht gelöst, sondern mit dem Vorhaben aufgrund des ausgelegten Entwurf verschärft.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Sinne des Baugesetzbuches. Insbesondere mit Einhaltung der Abstandflächen durch den Hauptbaukörper gem. § 6 der Landesbauordnung NRW werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Auch unabhängig von der Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen kann nicht erkannt werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der unmittelbaren Nachbarschaft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das derzeit ungenutzte Gebäude auf dem bisherigen Krankenhausgrundstück abgebrochen werden. Das Grundstück, welches sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung an der Robert-Koch-Straße befindet, soll mit einem Wohngebäude bebaut werden. Das geplante Gebäude soll annähernd an gleicher Stelle und Größe gegenüber dem Bestandsgebäude errichtet werden. Gegenüber dem Bestandsgebäude ist die Gebäudekubatur geringfügig größer, ferner soll das geplante Wohngebäude ein zusätzliches Staffelgeschoss besitzen. Dass durch die Planung einer Wohnbebauung sich der Gebietscharakter der benachbarten Wohnbebauung massiv negativ verändert, kann nicht plausibel nachvollzogen werden. Vielmehr kann durch die Planung eine Annäherung an die benachbarte Nutzung erreicht werden.</p> <p>Das Planerfordernis ergibt sich durch die dargelegte Begründung zum Bebauungsplan. In Haan besteht zunehmend Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum. Daher steht eine wohnbauliche Nachverdichtung im Ein-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Zunächst ist auszuführen, dass die ortsübliche <b>Bekanntmachung fehlerhaft</b> durchgeführt wurde. Im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Haan vom 19.05.2017 ist als Email-Adresse planungsamt@stadt-haan.de zum Versand der Stellungnahmen angegeben worden. Die richtige Adresse lautet allerdings planungsamt@stadt-haan.de. Dadurch ist davon auszugehen, dass Sie möglicherweise weitere Stellungnahmen der Öffentlichkeit nicht erreicht haben und damit eine ordnungsgemäße Einstellung und Abwägung der Belange nicht stattfinden kann.</p> <p>Auch die durchgeführte <b>öffentliche Auslegung</b> ist fehlerhaft. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nicht öffentlich ausgelegt, wie dies § 3 (2) <b>Satz 1</b> BauGB gefordert. Zwar kann bei der ortsüblichen Bekanntmachung laut § 13 (3) BauGB auf die Angabe nach § 3 (2) <b>Satz 2</b> BauGB in der Bekanntmachung verzichtet werden. Trotzdem sind diese nach § 3 (2) Satz 1 BauGB auszulegen. Von besonderer Bedeutung zur Information und Kenntnisgabe an die Öffentlichkeit sind die Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und anderer Beteiligter aus dem Natur-, Landschafts-, Immis-</p>	<p>klang mit den vorhandenen Bedarfen und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Haan. Des Weiteren steht das vorhandene Gebäude im Plangebiet seit nunmehr 10 Jahren leer und folglich besteht ein schlechter baulicher und optischer Zustand. Die Stadt Haan ist daher der Auffassung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet ist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Stadt Haan ist der Auffassung, dass das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben Ergebnis einer sachgerechten Abwägung ist. Die Belange der benachbarten Nutzungen bzw. der Nachbarn werden berücksichtigt. Die Stadt Haan ist jedoch nicht der Auffassung, dass hier erhebliche Auswirkungen mit der Umsetzung der Planung verbunden sind.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wurde gefolgt.</b> Für die rechtssichere Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde die öffentliche Auslegung unter Benennung der korrekten Email-Adresse wiederholt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung kann gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Somit lagen zum Zeitpunkt der Offenlage keine umweltbezogenen oder sonstigen Stellungnahmen vor. Insbesondere die Belange gem. § 1 Abs. 6 und 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>sions- und Gesundheitsschutz angesichts der schon bestehenden schlechten und sich weiter verschlechternden Umweltsituation im Plangebiet und seiner Umgebung (Lärm und schädliche Immissionen, Verdichtung und Nutzungsdruck, Degeneration und zunehmendes Verschwinden von Natur, Grünbereichen und Landschaft). In den Auslegungsunterlagen findet sich lediglich die Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Darum verwundert es umso mehr, dass die anderen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nicht enthalten sind. Es ist kaum vorstellbar, dass angesichts der beabsichtigten baulichen Verdichtung keine relevanten umweltbezogenen Stellungnahmen für die Planung von den Trägern öffentlicher Belange und den anderen Beteiligten eingegangen sind.</p> <p>Nicht vollziehen und unbegründet ist, warum die Stadt in der Situation des Plangebietes von der <b>frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> nach § 4 (1) BauGB abgesehen hat. Ist hier zu vermuten, dass kritisch-fachliche Äußerungen möglichst lange der Öffentlichkeit vorenthalten werden sollten?</p> <p>Im Übrigen fehlen für das Verfahren offenkundig die <b>Voraussetzungen nach § 12 BauGB</b>, die Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu bestimmen. Der <b>Vorhabenträger ist nicht in der Lage und beabsichtigt auch nicht</b> die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Diese soll durch eine noch zu gründende Vermietungsgesellschaft geschehen. Vorhabenträger ist nicht in der Lage das Vorhaben auch umzusetzen, weil dies von der Gründung einer Vermietungsgesellschaft abhängt, d.h. es ist völlig unsicher, ob das Vorhaben überhaupt realisiert wird. Die Stadt erfüllt hier ihre Aufgabe nicht, weil das Erfordernis durch den Rückzug des Krankenhauses besteht,</p>	<p>wurden in der Begründung zum Bebauungsplan gewürdigt und in der Planung berücksichtigt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei einem Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB – welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind – abgesehen werden kann. Im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurden hingegen die nunmehr vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit ausgelegt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung kann gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie die Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden in der Begründung zum Bebauungsplan gewürdigt und in der Planung berücksichtigt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Zuge des Verfahrens wurde die Vermietungsgesellschaft „RKS Beteiligungs-GmbH“ als Vorhabenträger benannt. Die Gründung der Gesellschaft ist mittlerweile vollzogen, der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage das Vorhaben umzusetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB hat die kooperative Zusammenarbeit zwischen Stadt und Vorhabenträger zum Ziel. Plangebende Behörde (Planungshoheit) ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Stadt Haan. Die Durchführung des Vorhabens wird durch einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB sichergestellt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>hier für neues Baurecht zu sorgen. Statt zu verträglichen und konfliktbewältigenden Festsetzungen zu kommen, soll hier scheinbar in einen Spekulationspoker eingestiegen werden. Insofern kann die Stadt nicht bei der sich darstellenden Sachlage durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.</p> <p>Die Stadt hätte sich <b>gegen die Einleitung des Verfahrens</b> entscheiden müssen. Es bleibt völlig unklar, was passiert und welche Auswirkungen es hat, wenn der Vorhabenträger es nicht schafft, dass Vorhaben durchzuführen und umzusetzen, wenn etwa keine Vermietungsgesellschaft gegründet werden kann. Stadt und Vorhabenträger handeln hier höchst spekulativ. Mit städtebaulicher Ordnung und Entwicklung hat dies nichts zu tun. Für die Nachbarschaft stellt es sich unzumutbar dar, dass sich die Stadt auf die Grundstücksspekulation zulässt, um das "Maximum herauszuholen" und nicht die gebotene Planungshoheit verbindlich ausübt. Die Stadt sollte darlegen, dass sie die Voraussetzungen des § 12 BauGB rechtskonform geprüft hat.</p> <p>Im Übrigen geht es im dem Planverfahren auch nicht darum, die Zulässigkeit <b>von Vorhaben</b> (Mehrzahl nach BauGB) zu bestimmen. Bei der Bauleitplanung geht es um eine <b>rechtswidrige Einzelfallplanung</b> für <b>ein</b> Vorhaben auf <b>einem</b> Grundstück. Unbegründet eine rechtswidrige Einzelfallentscheidung <b>eines</b> Vorhabens angestrebt, die sich nur auf <b>ein</b> Grundstück und <b>ein</b> Gebäude bezieht. Sie begünstigt einseitig den Vorhabenträger und den Grundstückseigentümer. Das Plangebiet wird so geschnitten, dass entstehende Konflikte und Diskrepanzen in den Festsetzungen in der unterschiedlichen Bebauungsplänen ausgeblendet werden sollen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan entschieden und den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Im Zuge des Verfahrens wurde die Vermietungsgesellschaft „RKS Beteiligungs-GmbH“ als Vorhabenträger benannt und gegründet. Die Durchführung des Vorhabens wird durch einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB sichergestellt. Der Durchführungsvertrag wird gem. § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss ausgefertigt. Die Voraussetzungen des Verfahrens gem. § 12 BauGB sind somit gegeben. Sofern der Vorhabenträger wider erwartend das Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist umsetzt, wird die Stadt Haan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Begriff des Vorhabens wird in den §§ 29 und 30 BauGB konkretisiert. Als Vorhaben im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2 BauGB sind somit die Baumaßnahmen in Summe zu verstehen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Umsetzung verpflichtet. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des Baugesetzbuches. Die Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BauGB wurden in der Planung berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Wenn die Stadt feststellt, dass für die städtebauliche Ordnung ein Planerfordernis vorliegt, etwa dadurch dass Flächen nie mehr auf absehbare Zeit für den Bedarf des Krankenhauses benötigt werden, hat die Stadt Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern.</p> <p>Der Stadt fehlt <b>eine</b> eigene <b>gemeindliche Konzeption</b> für das Plangebiet. Da es kein Wohnraumversorgungskonzept bei der Stadt Haan gibt, kennt die Stadt nicht den Wohnraumbedarf der Bevölkerung. Es fehlt an einer gemeindlichen Vorstellung und Abschätzung bei der Stadt Haan, welcher Wohnraumbedarf überhaupt besteht und wie der Wohnbedarf gedeckt werden soll. Die geplante <b>maßlose Bebauung und rücksichtslose Verdichtung</b> auf dem Grundstück bzw. in dem Plangebiet wird nicht begründet. Die Entscheidung für ein derartiges Bauvorhaben stellt sich konzeptionslos und willkürlich dar. Sie dient einzig den wirtschaftlichen privaten Interessen des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers. Einseitig folgt die Stadt den ökonomisch orientierten Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers. Dieses geht zu Lasten der Wohnverhältnisse, sowohl in der Neubebauung wie im Bestand, und der Nachbarschaft. Die Planung, die eine massive Verdichtung der Wohnnutzung in einem völlig anders strukturierten Gebiet begründen soll, stellt sich als <b>willkürlich</b> und <b>nur an Einzelinteressen ausgerichtet</b> dar. Daher <b>mangelt es am Planerfordernis</b>.</p> <p>Das Instrument Vorhaben- und Erschließungsplan wird einseitig zu Gunsten des Vorhabenträgers genutzt. Im Falle einer <b>nicht-vorhabenbezogenen Änderung</b> des heute bestehenden Bebauungsplanes, Neuaufstellung für einen nachvollziehbar geschnittenen Plangebiet oder auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes für die Flächen, die nicht mehr für Zwecke des Krankenhauses benötigt werden, ist <b>sicher</b> davon auszugehen, dass das <b>Ergebnis</b> hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben <b>ein anderes</b> wäre.</p>	<p><b><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></b> Dies ist im vorliegenden Verfahren erfolgt.</p> <p><b><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</i></b> Die neue Wohnbebauung soll zusätzlichen attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum am Rande der Innenstadt von Haan schaffen. Der Bedarf an Wohnraum leitet sich von der bestehenden Nachfrage ab. Durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer, bereits erschlossener Flächen gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird hierdurch insbesondere dem planerischen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, sodass ein Zugriff auf Außenbereichsflächen zur wohnbaulichen Entwicklung nicht erfolgt. Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich darüber hinaus aus der Durchführungsbereitschaft des Vorhabenträgers. Das Vorhaben orientiert sich in der Bebauungstypologie an dem Bestand der Robert-Koch-Straße und berücksichtigt dabei die Belange gem. § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.</p> <p><b><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></b> Das Erfordernis der Planaufstellung und der städtebaulichen Ordnung ergibt sich aus der Durchführungsbereitschaft des Vorhabenträgers. Die Stadt Haan kann mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die städtebaulichen Ziele im Sinne des Baugesetzbuches unter Ausübung ihrer Planungshoheit steuern.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Das beabsichtigte Vorhaben ist <b>rücksichtslos gegenüber der Nachbarschaft</b>, die ausschließlich von maximal zweigeschossigen Zwei- und Einfamilienhäusern geprägt ist. Nach der Neuplanung wird die Fläche komplett überbaut. Gartenbereiche, die alle Grundstücke in dem Gebiet prägen, verschwinden bis auf bedeutungslose Reste fast komplett und werden durch Stellplätze und Zufahrtsflächen überbaut. Der Gebietscharakter wird sich massiv verändern.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines de facto reinen Wohngebietes mit einer maximal zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Das geltende Bebauungsplanungsrecht für die bestehenden Wohnbaugrundstücke beinhaltet entsprechende Festsetzungen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>  Durch die bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Robert-Koch-Straße ist das Umfeld als heterogen einzustufen. Eine gänzliche Prägung des Gebietes durch Einfamilienhäuser ist somit nicht gegeben. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest; somit werden die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Zudem werden die baurechtlich erforderlichen privaten Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachgewiesen, sodass hierfür eine Inanspruchnahme öffentlicher Parkplätze nicht erfolgt. Insbesondere mit der Einhaltung der Abstandflächen durch den Hauptbaukörper werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Nachbarschaft berücksichtigt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>  Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Plangebiet und dessen östliche Nachbarschaft als Sondergebiet fest. Die unmittelbar im Westen anschließende Bebauung wird gem. der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch der Geschosswohnungsbau im Bereich der nördlichen Robert-Koch-Str./Flemingstraße ist als WA mit III-IV Vollgeschossen festgesetzt worden. Die Bebauung „Am Bollenberg“ und nordöstlich der Flemingstraße wird hingegen als II-geschossiges reines Wohngebiet gem. den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 64a festgesetzt. Die vom Einwender vorgetragene einheitliche Baustruktur sowie das vorgetragene einheitliche verbindliche Planungsrecht besteht im Planbereich daher nicht.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Lediglich das Krankenhaus mit seinen herausragenden und schutzbedürftigen Einrichtungen weicht davon in Nachbarschaft des Plangebietes von dieser Baustruktur ab. Nachvollziehbar wurden für das Krankenhaus im Bebauungsplan besonders flexible Festsetzungen für dessen Zwecke getroffen. Diese wurden aber niemals in dem Rahmen ausgenutzt, sondern es entstand mit dem Krankenhaus eine abgestufte und stark begrünte Bebauungsstruktur mit einer zentralen, andere Nutzung nicht störenden Unterbringung der Kraftfahrzeugstellplätze in einer zentralen Parkanlage.</p> <p>In den Planunterlagen werden nicht im Detail die unterschiedlichen Festsetzungen im Vergleich zu den angrenzenden Bebauungsplänen und die sich daraus ergebende Diskrepanz beschrieben. Die <b>korrekte Darstellung der Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne fehlt</b> in den Planunterlagen, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können.</p> <p>Entgegen der Aussage in der Begründung stellt sich die <b>neu geplante Wohnbebauung disharmonisch und rücksichtslos</b> gegenüber den benachbarten Wohnnutzungen dar. Die Maßstäblichkeit, die aus der angrenzenden Wohnbebauung abzuleiten ist und nicht aus dem alleinstehenden Sonderfall "Krankenhaus", wird noch stärker durchbrochen, als dies bereits bisher der Fall ist. Hangseitig wirkt die geplante Bebauung extrem erdrückend. Die Vielzahl der Kfz-Stellplätze aufgrund einer zu über großen Zahl von Wohnungen auf dem kleinen Grundstück führt zu zusätzlichem Lärm und anderen Immissionen in der Nähe von Schlaf- und Wohnräumen. Ein weiterer Nutzungsdruck auf die bereits überbeanspruchten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen in der Nachbarschaft ist gewiss. Statt die vorhandene Situation an Robert-Koch-Straße und Am Bollenberg städtebaulich zu verbessern, wird sie noch verschlimmert.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 ermöglicht unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,65 eine Bebauung mit acht (8) Vollgeschossen auf dem gesamten Krankenhaus-Areal. Auch für das vorliegende Plangebiet wäre die Ausschöpfung dieser Festsetzungen unter Berücksichtigung der Bauordnung möglich. Daher muss in der Abwägung auch das rechtlich belastbare und bestehende Baurecht im Vergleich zu dem neu geplanten Baurecht verglichen werden. Demnach kann erkannt werden, dass das neue Baurecht eine deutlich geringere Bebauungskubatur ermöglicht.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b> Die Darstellungen der Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne wird in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell angepasst.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Entgegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind die erforderlichen Stellplätze bauordnungsrechtlich auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. Die Notwendigkeit Stellplätze herzustellen ergibt sich aus der BauO NRW. Gemäß Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW, obwohl diese bis zum 31.12.2005 befristet ist und daher nicht unmittelbar ihre Wirkung entfaltet, sind die Bauaufsichtsbehörden gehalten, die Zahl notwendiger Stellplätze im Einzelfall zu ermitteln. Die Stadt Haan fordert aufgrund der Erkenntnis über die örtlichen Verkehrsverhältnisse vom Vorhabenträger die Errichtung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit (Geschosswohnungsbau) nachzuweisen. Diesem Anliegen kommt der Vorhabenträger für die 11 Wohneinheiten mit der Errichtung von 17 Stellplätzen nach. Der Bebauungsplan</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Eine Bebauung, die dem Gartenstadtcharakter entspricht, sieht anders aus.</p> <p>Die Festsetzungen für das Sondergebiet Krankenhaus können nicht als Maßstab für eine folgende Wohnnutzung herangezogen werden. Als besondere Einrichtung mit hohen Schutzansprüchen hat die Krankenhausesnutzung einen anderen Charakter und führt auch zu anderen Bauformen. Das Krankenhaus wurde als Gesamtkonzept mit zentraler Stellplatzanlage, in einer Lage die zu keiner Störung anderer Nutzungen führt, und abgestuften Baukörpern angelegt.</p> <p>Die Festsetzung von acht Vollgeschossen gab bei der Krankenhausplanung Flexibilität. Diese Festsetzungen wurden zu keinem Zeitpunkt voll ausgenutzt. Dies war auch nicht beabsichtigt. Sie waren teilweise aus verschiedenen Gründen gar nicht umsetzbar.</p>	<p>setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 fest; dies entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 ermöglicht derzeit eine Bebauung mit acht (8) Vollgeschossen. Das Plangebiet ist über die Robert-Koch-Straße erschlossen und reiht sich in der Typologie in den Bestand der dortigen Mehrfamilienhäuser ein. Die Neuplanung berücksichtigt für den Hauptbaukörper die Abstandflächen gem. § 6 BauO. Die Erschließung des Grundstücks ist über die Robert-Koch-Straße gesichert, die vorhandene Erschließung kann die zusätzlichen Verkehre aufnehmen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Verkehre aus der bisherigen Nutzung entfallen. Daher sind nicht alle vom Vorhaben ausgelösten Verkehre als Neuverkehre zu beurteilen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,65 eine Bebauung mit acht (8) Vollgeschossen auf dem gesamten Krankenhaus-Areal. Auch für das vorliegende Plangebiet wäre die Ausschöpfung dieser Festsetzungen unter Berücksichtigung der Bauordnung möglich bzw. dafür gäbe es für entsprechende Bauanträge einen Rechtsanspruch. Das Sondergebiet „Krankenhaus“ wird jedoch nicht für die vorliegende Planung zugrunde gelegt.</p> <p>Die vermeintlichen Absichten oder der Realbestand sind für die Wirksamkeit der Festsetzungen für ein Sondergebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes irrelevant. Relevant sind die rechtlich eindeutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hätte es andere Planungsabsichten, wie vom Einwender benannt, ge-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Zieht sich die Krankenhausnutzung jetzt zurück, so ergibt sich der Maßstab aus der bereits vorhandenen Wohnnutzung.</p> <p>Das Verfahren nach § 13a BauGB führt nicht dazu, die <b>Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, keine Berücksichtigung</b> mehr finden. Trotz gegenteiliger Behauptung in der Begründung werden aber diese Belange in der ausgelegten Planung nicht im gebotenen Maß berücksichtigt oder nicht sachgerecht eingestellt.</p> <p>Mit der Planung werden wesentlich nur Regelungen zu Gunsten der wirtschaftlichen Interessen von Vorhabenträger und Grundstückseigentümer getroffen.</p> <p>Der Plan ist <b>nicht ausreichend oder gar nicht</b> mit der Gemeinde <b>abgestimmt</b>. Die Anforderungen aus dem § 12 (1) BauGB werden nicht erfüllt. Es ist in keiner Weise erkennbar, dass überhaupt eine Abstimmung der Planungen stattgefunden hat. Es soll ein Planungsrecht werden, dass einseitig den sogenannten Vor-</p>	<p>geben, wäre dies im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Wie bereits o.a. stellt sich die Bestandsbebauung nicht so einheitlich dar, wie seitens des Einwenders dargelegt. Daher kann und muss sich die geplante Neubebauung nicht an der im Bereich Bollenberg vorhandenen Ein- Zweifamilienhausbebauung orientieren.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB. Es wird eine bereits bebaute und erschlossene Fläche der wohnbaulichen Nutzung zugeführt; die umweltrelevanten Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als erfolgt oder zulässig. Die Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt und in der Begründung berücksichtigt. Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung wird im Sinne des Baugesetzbuches dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Plangebende Behörde (Planungshoheit) ist die Stadt Haan. Über die Einleitung des Verfahrens sowie den Satzungsbeschluss entscheiden die gewählten Vertreter in den politischen Gremien der Stadt Haan.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>habenträger begünstigt und einem erwarteten privaten Profit dient. Im Einzelnen wird dies unter anderem in folgenden Punkten deutlich:</p> <p>a) Bei allen größeren Wohnungsbauvorhaben in dem Stadtviertel um das Krankenhaus wurde aus guten städtebaulichen Gründen für die erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze eine Tiefgarage errichtet. Bei der beantragten Planung ist <b>keine Tiefgarage</b> vorgesehen. Bei diesem Vorhaben werden dagegen 12 von 17 Stellplätzen offen und ohne Schutz gegenüber benachbarten Nutzungen errichtet.</p> <p>b) Für die beabsichtigte <b>übergroße Zahl von 11 Wohnungen</b> ist das Grundstück völlig ungeeignet. Entlang der gesamten Straße "Am Bollenberg" befinden sich 10 Einfamilienhäuser mit der gleichen Anzahl an Wohnungen. Nördlich entlang der Robert-Koch-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage ist aus wirtschaftlichen und raumorganisatorischen Gründen nicht geplant. Weite Teile des geplanten Untergeschosses werden zur Unterbringung der erforderlichen Abstell- und Hausnebenräume in Anspruch genommen. Soweit darüber hinaus möglich, sind private Stellplätze im Untergeschoss geplant. So sollen 5 in das Untergeschoss integrierte Garagen mit jeweils eigener Zufahrt vom Innenhof entstehen. Dies ist raumsparender als eine Tiefgarage mit gemeinsamer Zufahrt und ermöglicht somit, die Unterbringung der maximal möglichen Anzahl an Stellplätzen im Untergeschoss. Die Errichtung einer Tiefgarage, die über die überbaubare Fläche hinaus geht ist wirtschaftlich nicht darstellbar.</p> <p>Die oberirdische Unterbringung der Stellplätze ist zum einen Teil (5 Stück) in überdachten Stellplätzen mit Gründach in einem tiefer liegenden Hof geplant. Durch diese Form der Unterbringung entfalten die Stellplätze keine negative Wirkung auf die städtebauliche Umgebung. Die entlang der Robert-Koch-Straße geplanten offenen Stellplätze (7 Stück) entsprechen der bereits heute bestehenden Situation entlang der Straße. Hier bestehen bereits zahlreiche Stellplätze und Zufahrten. Daher kann eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung durch die Anordnung oberirdischer Stellplätze nicht erkannt werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Mit Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung wird im Sinne des Baugesetzbu-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Straße befindet sich eine Reihenhausbebauung mit insgesamt 6 Wohnungen. Es ist überhaupt nicht zu begründen, dass nun auf einem Einzelgrundstück direkt an diese Bebauungen angrenzend 11 Wohnungen entstehen sollen. Die vorgesehene allgemeine Wohnnutzung ist in keiner Weise mit der früheren Nutzung als Wohnheim für die Schwestern vergleichbar, da kein Kraftfahrzeugverkehr stattfand und die Nutzung in direktem Zusammenhang mit dem Krankenhausbetrieb stand.</p> <p>Mit dem Vorhaben wird kein Familienwohnen möglich sein. Der Spielplatz liegt auf einer schattigen, unattraktiven Restfläche hinter den Autostellplätzen. Die schlechte Wohnqualität wird bei absehbar hohen Mietpreisen zu einer starken sozialen Fluktuation führen. Die geballte, maßlos hohe Anzahl der Wohnungen anonymisiert die Bewohnerschaft und trägt zur Änderung des Sozialgefüges in dem Gebiet bei. Diese sozialen Auswirkungen können nicht im Interesse der Stadt liegen.</p> <p>Von Seiten der Stadt wurde geäußert, dass eine Reduzierung auf acht Wohnungen gar nichts bringt. Dem ist zuzustimmen. In Vergleich zur Dichte und Verträglichkeit mit der Nachbarschaft entspricht eine Reduzierung auf <b>maximal 6 Wohnungen</b> auf dem Grundstück einer rücksichtsvollen und harmonischen Bebauung.</p>	<p>ches dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen. Das Angebot an unterschiedlichen Wohntypen wird im Quartier weiter erhöht. Es wird eine bereits mit Wohnnutzung bebaute und erschlossene Fläche wieder einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Bei der Aufzählung der Wohngebäude in der Umgebung hat der Einwender jedoch nicht die viergeschossige Wohnbebauung nordwestlich des Plangebietes berücksichtigt. Hier sind Gebäude mit weit mehr als 11 Einheiten im Bestand vorhanden. Die städtebauliche Prägung des Umfeldes ist nicht, wie vom Einwender suggeriert wird, als homogene Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu beurteilen. Es ist eine überwiegende Wohnbebauung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern in einer Geschossigkeit von II bis IV Geschossen im Bestand abzulesen. Hinzu kommt die Nutzung und Prägung durch das Krankenhausareal.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Mit der Planung werden unterschiedliche Wohnungsgrößen ermöglicht. Durch die Anordnung einer Spielfläche für Kleinkinder wird unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Gehölze und Feuerwehraufstellfläche der Spielplatzsatzung der Stadt Haan Rechnung getragen. Ein sozialer Brennpunkt ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung nicht zu erwarten. Zudem ist aufgrund der Nähe der Bebauung zur Grünanlage des Haaner Bachtals und der hier vorhandenen Spielflächen sowie der vorhandenen sozialen Infrastruktur das Wohnen für Familien besonders attraktiv. Das Erfordernis zur Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten wird nicht gesehen (s. zudem vorherige Stellungnahme).</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Eine Festlegung der Anzahl der Wohnung erfolgt weder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch ist sie im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Die Begründung spricht von "kann". Da die <b>Anzahl der Wohnungen</b> den Gebietscharakter erheblich verändern kann, ist diese <b>im Bebauungsplan</b> festzulegen, was bisher unterlassen wurde.</p> <p>c) Die Festsetzungen ermöglichen <b>bauliche Anlagen von bis zu 179m über NN</b> (Festsetzung A. 2). Die Festsetzung ist <b>unbestimmt</b>, da unklar ist, was untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen sind.</p> <p>Die Darstellung der beabsichtigten Gebäudehöhe ist im Vorhaben- und Erschließungsplan falsch. Aufgrund der vorgenannten Festsetzung im Bebauungsplan kann diese bis 179,0 m über NN betragen.</p> <p>d) Die festgesetzte Anzahl von 3 Vollgeschossen in der Nutzungsschablone suggeriert eine <i>maßvolle</i> Erhöhung gegenüber der sonst bestehenden Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen. Faktisch entsteht aber talseitig eine ausgewachsene <b>Bebauung mit 5 Geschossen</b> von erdrückender Wirkung, da noch ein Garagenschoss und ein weiteres Vollgeschoss mit maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses (also kein Staffelgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinn - entgegen den Aussage in der Begründung!) errichtet werden sollen. Vorgesehen ist eine <b>bis zu 6 m höhere Bebauung als die festgesetzte westliche Nachbarwohnbebauung</b>. Damit entsteht für die talseitigen Nutzungen eine <b>rücksichtslose Bauform</b> mit erdrückender Wirkung, der noch eine große Lärm- und Schadstoffe emittierende Kraftfahrzeuganlage vorgelagert ist.</p>	<p><b><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</i></b> Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des Durchführungsvertrages. Es bedarf keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan. Die Begründung zum Bebauungsplan wird dahingehend redaktionell angepasst. Im Durchführungsvertrag wird die Anzahl der Wohneinheiten definiert.</p> <p><b><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</i></b> Die Begründung wird redaktionell ergänzt. Mit der beispielhaften Benennung von untergeordneten Bauteilen und technischen Gebäudeeinrichtungen ist die getroffene Festsetzung ausreichend bestimmbar.</p> <p><b><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></b> Der Bebauungsplan setzt die Gebäudehöhe mit maximal 177,5 m ü NHN fest. Lediglich durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen darf diese um bis zu 1,50 m überschritten werden.</p> <p><b><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</i></b> Der Bebauungsplan setzt maximal drei Vollgeschosse fest. Der Vollgeschossbegriff definiert sich über die Bauordnung (BauO) NRW. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen den bestehenden Bautypologien. Um die barrierefreie Erreichbarkeit des Staffelgeschosses zu erreichen, wird der Erschließungskern entlang der östlichen Außenfassade bis in das Staffelgeschoss fortgeführt. An den restlichen Seiten ist in der Vorhabenplanung ein allseitiges Zurücktreten des Staffelgeschosses gegenüber den Außenwänden im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW vorgesehen. Insgesamt erhöht sich die geplante Bebauung gegenüber dem Bestand durch das „Staffelgeschoss“ um 2,65 m. Eine erdrückende und rücksichtslose Bauweise erfolgt hierdurch</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Es ist falsch, den Maßstab für den neuen Baukörper in der darüber liegenden, bergseitigen Bebauung zu suchen. Die Rücksichtnahme ist für die <b>darunterliegende Bebauung</b> erforderlich. Daraus muss sich der <b>Maßstab</b> ableiten, da ansonsten Belichtung und Wohnbedingungen durch einen übermächtigen am Berg stehenden Baukörper erheblich beeinträchtigt werden.</p> <p>Nicht nur aus der Schnittzeichnung mit den Nachbarbebauungen, die in früheren Planunterlagen enthalten war und in den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung nicht mehr enthalten ist, wurde deutlich, dass nur <b>maximal zwei Vollgeschosse</b>, wie mit der heutigen Bebauung, städtebaulich noch verträglich sind.</p> <p>e) Über die bestehende Bebauung hinaus geht die <b>beabsichtigte Bebauung weiter in den südlichen Grundstücksteil</b>. Völlig unnötig ist dadurch ein nach Baumschutzsatzung geschützter, das Ortsbild prägender Großbaum (Ulme?) zu fällen und der Gehölzstreifen zu reduzieren. Obwohl die Belange der Umwelt in die Abwägung einzubeziehen sind, gehen weder die Planung noch die Begründung hierauf nicht konkret ein - auch wenn dies in der Begründung geschrieben wird. Dem Gebot der Eingriffsminimierung wird nicht gefolgt, obwohl für eine Bebauung ausrei-</p>	<p>nicht. Ein Staffelgeschoss ist nach aktueller Rechtsauffassung planungsrechtlich und seinen Auswirkungen nach einem Dachgeschoss mit geneigtem Dach gleichgestellt. Es werden die Abstandflächen nach § 6 BauO eingehalten.</p> <p>Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundenen Immissionen im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen sind als sehr gering einzustufen. Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Rücksichtnahme erfolgt durch Einhaltung der Abstandflächen (durch den Hauptbaukörper) nach § 6 BauO. Aufgrund der Lage westlich des geplanten Baukörpers wird für die talseitige Bebauung keine Beeinträchtigung der Belichtung gesehen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die Darstellungen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sind inhaltsgleich. Entlang der Robert-Koch-Straße befinden sich im direkten städtebaulichen Kontext zahlreiche Wohnhäuser ähnlich der geplanten Typologie. Das Bestandsgebäude ist ohne das „Staffelgeschoss“ 0,50 m höher als die geplante dreigeschossige Bebauung.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Rahmen des Bebauungsplanes werden bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus greift die Baumschutzsatzung der Stadt Haan, sodass es keiner weiteren Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf. Der Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sehen weitere grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet vor. Ein Vorrücken der Bebauung an die Robert-Koch-Straße war unter</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>chende Flächen von deutlich geringerer ökologischer Wertigkeit entlang der Robert-Koch-Straße vorhanden sind.</p> <p>Einer solchen Bebauungstiefe von 23,0 m nach Süden bedarf es nicht. Für alle Grundstücke sind gerade diese Bereiche Ruhe-, Erholungs- und Ausgleichsraum, soweit es der schon eindringende Verkehrslärm der Robert-Koch-Straße, Flemingstraße und anderen Hauptverkehrsstraßen im Umfeld noch zulässt.</p> <p>Mit der größeren Bebauungstiefe nach Süden und der längeren Fassade entsteht zudem eine größere Reflektionsfläche für den Verkehrslärm der Robert-Koch-Straße, der Einmündung Flemingstraße, aber auch der Alleestraße. Bereits heute streut der Verkehrslärm in die rückwärtigen Grundstücksbereiche. Eine Verschlechterung der ohnehin schon gesundheitsbeeinträchtigenden Situation wird nicht hingenommen.</p> <p>Mögliche Varianten für die Bebauung wurden bisher weder vom Vorhabenträger noch von der Stadt der Öffentlichkeit vorgelegt, obwohl sich dieses angesichts der unbefriedigenden Situation und dem inakzeptablen bisherigen Planungsergebnis aufdrängt.</p> <p>f) In keiner Weise wurde die <b>Verkehrslärmsituation</b> untersucht. Obwohl der Stadt die Verkehrslärmsituation aus der Lärmaktionsplanung insbesondere in der Nähe des "Hot Spots" Bundesstraße B228 und auch allgemein bekannt sein sollte, ist in den Planunterlagen <b>keine Verkehrslärmuntersuchung</b> enthalten. Die <b>Verkehrslärmentwicklung auf den Straßen</b> und <b>auf dem Grundstück</b> wird nicht betrachtet. Es erfolgt keine Befassung mit dem Thema "Lärmschutz" in der Planung. Aussagen fehlen, um die Situation sachgerecht beurteilen zu können.</p>	<p>Beibehaltung des Nutzungskonzeptes nicht möglich und fügt sich auch städtebaulich nicht in das vorhandene Straßenbild mit der Bestandsbebauung ein.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Auch für die Planung dient das rückwärtige Grundstück als Wohngarten. Die Bebauungstiefe des geplanten Gebäudes beträgt gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan 22,- m.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Es sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes gegenüber der derzeitigen Bebauung keine relevanten Mehrbelastungen auf die Umgebung durch Schallreflektionen des bestehenden Straßenverkehrslärms zu erwarten.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Ziel der Planung ist der Erhalt und die Fortführung der vorhandenen Gebäudestrukturen an der südlichen Robert-Koch-Straße bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen an die Entwicklung eines modernen Wohnhauses nach heutigen Standards.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die Stadt Haan befindet sich derzeit in der Erarbeitung der Lärmaktionsplanung Stufe II. Im Rahmen dieser Planung werden Auswirkungen von Hauptverkehrsstraßen ab einer Verkehrsstärke von ca. 8200 KFZ/Tag betrachtet, zu der somit auch die Alleestraße (B228) zählt. Gemäß dem vorliegenden Entwurf des Lärmaktionsplans ergeben sich keine Auswirkungen durch die-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Weil Lärm ein wesentlicher gesundheitsgefährdender Faktor ist, geht die EU-Umgebungslärmrichtlinie davon aus, dass ruhige Bereiche geschützt und erhalten werden. In vom Lärm betroffene Bereiche sollen die Belastungen reduziert werden.</p> <p>Die Planung setzt sich mit dieser Forderung in keiner Weise auseinander. Sie ignoriert die Gebote aus der EU-Umgebungslärmrichtlinie und führt nur zu Verschlechterungen für die Nachbarschaft und das Umfeld. Statt konkreter Maßnahmen zur Verbesserung unserer Umweltsituation kommt nichts. Durch ein mehr an Nutzung und Verkehr, selbst wenn es nur "gering" ist, wird die Situation weiter verschlechtert. Die Einschätzungen der Planer treffen sich in keiner Weise mit den Einschätzungen der Anwohner. Das Maß der Verlärmung durch den Verkehr ist seit langem überschritten.</p> <p>Der Planung führt nicht aus und objektiviert nicht, welche "geringe Verkehrsbelastung" im Straßenverkehr aus seiner Sicht keine "erheblichen Beeinträchtigungen" erwarten lässt. Die Robert-Koch-Straße wird beispielsweise bereits stark durch den Busverkehr von den frühen Morgenstunden bis zu den späten Abendstunden frequentiert. Auf der Gefällestrecken treten stärkere Emissionen bei den Bussen auf. Hinzu kommt der Anliefer-, Mitarbeiter-, Besucherverkehr für das Krankenhaus und Krankentransport. Ferner ist die Robert-Koch-Straße Ausweichstrecke zwischen Alleestraße und Landstraße. In der Straße Am Bollenberg befindet sich ein Gewerbebetrieb des Anlagenbaus. Die Straße ist Eingangssituation für Erholungssuchende zum Haaner Bachtal. Gering ist der Verkehr in dem Gebiet sicher nicht.</p> <p>Lärm auf dem Grundstück und im Planbereich entsteht durch den Zu- und Abfahrtverkehrs von Kraftfahrzeugen sowie von Einparkvorgängen, Türeenschlagen und anderem. Weder wird für entsprechenden Lärmschutz gesorgt, noch die die Problematik überhaupt von der Stadt untersucht worden oder ist in irgendeiner Form in die planerische Abwägung eingeflossen. Es wird geradezu durch die Festsetzung von Stellplätzen die Möglichkeit für lärmindernde Maßnahmen, wie die <b>Unterbringung von Kraftfahrzeugen</b> in emissionsbegrenzenden überdachten Carports,</p>	<p>se Hauptverkehrsstraßen auf das Plangebiet oder die angrenzende Wohnbebauung am Bollenberg. Auch sogenannte „Ruhige Gebiete“ wurden für das Plangebiet und seine Umgebung nicht festgelegt, welche im Rahmen des Aktionsplanes identifiziert und durch Maßnahmen geschützt werden.</p> <p>Mit Umsetzung des Bebauungsplanes gehen keine wesentlichen planbedingten Emissionen auf die Nachbarschaft aus. Die seitens des Einwenders aufgeführten, bestehenden Verkehrsbelastungen durch Busse und die Zufahrt zum Krankenhaus resultieren nicht aus dem geplanten Vorhaben und können auch nicht über das Bauleitplanverfahren gelöst werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.</b></p> <p>Art und Maß des Vorhabens entspricht dem allgemeinen Festsetzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes, sodass auch die mit der allgemeinen Wohnnutzung einhergehenden Lärmemissionen wohngebiets-typisch und somit grundsätzlich verträglich sind. Um den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nachzukommen, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben in der Robert-Koch-Straße in Haan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II), Peutz Consult, 21.09.2017) durchgeführt, um die aus der Nutzung der geplanten Stellplätze und Garagen im westlichen Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen, für die angrenzenden Wohnnutzungen zu ermitteln. Hier konnten leichte Überschreitungen der zulässigen Richtwerte im Nachtzeitraum an den unmittelbar benachbarten Wohngebäuden festgestellt werden. Um die benachbarten Grundstücke vor Schallimmissionen aus den im Innern des Plangebiets geplanten Stellplätzen und Garagen zu schützen wer-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Garagen oder in einer <b>Tiefgarage</b> und die Errichtung geschlossener Einfriedigungen (Festsetzung B 5.) ausgeschlossen. Sogar eigene private Initiativen zum Schutz vor schädlichem Lärm, wie geschlossene Einfriedigungen, werden für unzulässig erklärt</p> <p>Die Planung zeigt sich auch dahingehend <b>rücksichtslos</b>, dass sie die <b>offene Stellplatzanlage inmitten der Wohngebäude</b>, sowohl des geplanten und der bestehenden legt. Zur Stellplatzanlage sind Wohn- und Schlafräume ausgerichtet. Gesunde Wohnverhältnisse sind so nicht gegeben und werden dem Schutzbedürfnis des de facto reinen Wohngebietes in keiner Weise gerecht. Durch die Wohnnutzung muss mit <b>Anfahrten</b> zu den Stellplätzen <b>rund um die Uhr</b> gerechnet werden. Außer einer geringfügigen Tieferlegung sind keine schallmindernden Maßnahmen vorgesehen. Dabei haben vermutlich noch die beabsichtigten Stützmauern und Garagentore eine lärmreflektierende Wirkung.</p>	<p>den folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze</li> <li>- Errichtung einer geschlossenen schallgedämmten Überdachung der Stellplätze</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte zum Tages- und Nachtzeitraum an den angrenzenden Wohngebäuden eingehalten.</p> <p>Zudem wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dass die Garagen mit funkgesteuerten, elektrischen Toren auszustatten sind, um die Emissionen durch das Türeenschlagen bzw. Anlassen und Abstellen von Fahrzeugen vor dem Garagentor zu verringern. Geschlossene Einfriedigungen sind in den Gartenbereichen aus gestalterischen Gründen nicht verträglich und werden im Rahmen der Haaner Bauleitpläne üblicherweise nicht zugelassen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.</b></p> <p>Art und Maß des Vorhabens entspricht dem allgemeinen Festsetzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes, sodass auch die mit der allgemeinen Wohnnutzung einhergehenden Lärmemissionen wohngebietstypisch und entsprechend zu betrachten sind. Wie bereits erläutert wurden die von den Stellplätzen im Innenbereich des Geltungsbereichs ausgehenden Lärmemissionen untersucht und geeignete Maßnahmen zur Minderung in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen ist keine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse zu befürchten.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Die <b>Zufahrtsflächen der Stellplätze</b> sind im Bebauungsplan <b>nicht festgesetzt</b>, so dass Fahrzeugverkehr an vielen Stellen erfolgen können. Die Auswirkungen der Planung sind dadurch nicht zu beurteilen, da das Vorhaben noch verändert werden kann, und somit sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.</p> <p>g) Trotz vieler Fragen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird die <b>Verkehrssituation</b> nur sehr oberflächlich und unzureichend betrachtet.</p> <p>So werden die Auswirkungen auf Knotenpunkt Robert-Koch-Straße / Alleestraße nicht geprüft. Bereits besteht hier heute eine schwierige Ausfahrtsituation.</p> <p>Im Gegensatz zu den Ausführungen in der Begründung wird kein attraktiver Wohnraum geschaffen. Mit der massiven Überbauung wird der <b>übermäßige Nutzungsdruck</b> nicht nur auf die <b>öffentlichen Grünflächen</b>, die trotz Stadtwachstum wohl kaum zugenommen haben, in der Nachbarschaft sondern auch auf die <b>Verkehrsflächen</b> hoch gehalten. Der alltägliche Parksuchverkehr in den Nebenstraßen, verkehrswidriges und gefährdendes Parken, dem die Stadt wegen fehlender Kontrollkapazitäten oder vielleicht wegen fehlenden Willens nicht nachgeht, wird weiter zunehmen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Das vorliegende Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan i.V.m. mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des dargestellten Vorhabens. Somit bedarf es keiner weiteren Regelung zu Zufahrten auf der Ebene des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB wurden im Verfahren berücksichtigt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine relevanten Mehrverkehre erzeugt. Die Knotenstrombelastung erhöht sich im Vergleich zum Bestand durch die Planung nur unwesentlich.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Ein Nutzungsdruck auf die öffentlichen Grünflächen der Gartenstadt Haan geht mit der Planung nicht einher. Für die Planung wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachgewiesen. Die Planung geht von einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit (1,5:1) aus. Für Mehrfamilienhäuser wird in der Regel ein Schlüssel von 1:1 in Ansatz gebracht. Ein Rückgriff auf öffentliche Parkplätze erfolgt hierfür nicht, sodass von der Planung kein erhöhter Parksuchverkehr oder Parkdruck ausgeht.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Es ist völlig unklar, wie von der Stadt die gesamthafte <b>Bereitstellung und Nutzung der privaten Kfz-Stellplätze</b> in dem beabsichtigten Vorhaben sichergestellt wird. Trifft sie hier keine Regelungen, wird die Vermietungsgesellschaft, so sie denn gegründet werden sollte, so handeln wie andere Eigentümer von Tiefgaragen oder das Krankenhaus als Parkplatzbetreiber: Mieten und Parkgelder werden gewinnorientiert festgelegt, die Vollvermietung und damit gesamte Bereitstellung der Parkraumkapazität für den Bedarf folgt erst sekundär. Aber gerade dies schafft die Problem Situation, weil viele Kfz-Besitzer nicht bereit sind, hohe Parkgelder und Mieten zu zahlen, solange die Chance besteht, kostenfrei im öffentlichen Verkehrsraum sein Kraftfahrzeug abzustellen.</p> <p>Hohe Stellplatzmieten und Parkgelder führen dazu, dass Parkdruck und unnötiger Parksuchverkehr mit viel Lärm, Feinstaub und anderen gesundheitsgefährdenden sowie klimaschädlichen Abgasen entstehen.</p> <p>Wenn für das Plangebiet solche Fehlentwicklungen zu erwarten sind und ein konkreter Bedarf an Kfz-Stellplätzen besteht, kann sich die Stadt nicht auf einen Gleichbehandlungsgrundsatz zurückziehen. Zur bedarfsgerechten Stellplatznutzung sind folglich <b>Regelungen im Durchführungsvertrag</b> vorzusehen.</p> <p>Die vorgesehenen <b>Stellplätze sind an die Wohnungen zu binden</b> und jeweils an den Mietvertrag zu knüpfen, um ein Ausweichen in den öffentlichen Raum, der anderen Zwecken dienen soll, und das weitere Zuparken von Nebenstraßen zu vermeiden.</p> <p>Mit dem (noch) Grundstückseigentümer <b>Krankenhaus</b> ist zu regeln, das <b>Mitarbeiterparken</b> auf dem eigenen Grundstück so zuzu lassen, so dass dieser vom Krankenhaus ausgelöste Stellplatzbedarf nicht mehr im öffentlichen Raum abgedeckt werden muss. Dafür wurde auch der Parkraum auf dem Krankenhausgelände angelegt. Dieses führt zum Zuparken der Nebenstraßen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind gem. § 51 Bauordnung (BauO) NRW die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze auf dem Plangebiet bereitzustellen und nachzuweisen. Dies berücksichtigt die Planung bereits. Das Abstellen des Kfz „vor der eigenen Haustür“ bietet für die künftigen Bewohner höheren Komfort und Sicherheit, als das Abstellen auf öffentlichem Grund, insbesondere unter Berücksichtigung der vom Einwender genannten Parkplatzsituation im Planbereich. Ein Rückgriff auf öffentliche Parkplätze erfolgt somit nicht, sodass von der Planung kein erhöhter Parksuchverkehr oder Parkdruck ausgeht.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berücksichtigt. Für das Plangebiet ist eine solche Fehlentwicklung aus o.g. Darstellung nicht zu erwarten. Es wird der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Stellplätzen auf dem Plangebiet nachgewiesen. Es bedarf keiner weiteren Regelung im Bebauungsplan oder Durchführungsvertrag.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die durch die Krankenhausnutzung ausgelösten Stellplatz- bzw. Parkplatzbedarfe sind auf dem Grundstück des Krankenhauses nachzuweisen. Eine Regelung auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes ist somit nicht möglich. Ein Großteil von Stellplätzen für das Krankenhaus kann durch den guten ÖPNV-Anschluss aufgefangen werden.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Zur Unterbringung der Stellplätze für das Vorhaben werden sogar Verbesserungsmöglichkeiten im Bauvorhaben ausgeschlossen, etwa die Festsetzung von Stellplätzen wie der <b>Bau einer Tiefgarage</b> geradezu verboten, obwohl das Gelände sich hierfür anbietet. Die Planung <b>erzwingt</b> sogar die Zulässigkeit für eine größere, <b>offene und störende Stellplatzanlage</b> von 13,5 m Länge <b>direkt an der Grundstücksgrenze</b>.</p> <p>h) Die <b>Aufnahme der Bäume im Vorhaben- und Erschließungsplan</b> zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 ist <b>nicht nachvollziehbar</b>. Auch an dieser Stelle werden die Umweltbelange weder im gebotenen Maß erfasst noch richtig eingestellt. Nach Begründung werden von 9 vorhandenen Bäumen drei gefällt. Die restlichen sechs sind mit der Maßgabe festgesetzt, dass abgehende Bäume durch "gleichartige" (also Bäume von gleicher Art?) zu ersetzen sind.</p> <p>Durch die Ausdehnung der Überbauung und größere Tiefe der Bebauung nach Süden entfällt wenigstens ein das Ortsbild prägender Großbaum (Ulme?). Es wird nicht dargelegt, welche anderen Bäume nach Baumschutzsatzung konkret durch Fällungen betroffen sind. Mögliche betroffene Bäume lassen sich nicht aus</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.</b> Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze eignet sich eine Tiefgarage bei der vorliegenden Plangebietsgröße wie bereits erläutert nicht. Ein Teil der Stellplätze wird in der Planung im Untergeschoss bereitgestellt und so die Topografie des Plangebietes ausgenutzt. Die Lärmemissionen der geplanten offenen Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze wurden wie bereits erläutert gutachterlich untersucht. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (Errichtung einer Lärmschutzwand in Verbindung mit einer schallgedämmten Überdachung der Stellplätze). Somit sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine relevanten Mehrbelastungen auf die Umgebung durch die Stellplatzanlage zu erwarten. Zur Information wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück des Einwenders nicht unmittelbar an die Stellplatzanlage angrenzt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Der überwiegende Baumbestand auf dem Plangebiet kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes erhalten werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung von 6 Bäumen. Ein kleiner Teil des Baumbestandes wird zur Baufeldfreimachung gerodet. Es wird im Weiteren auf die Baumschutzsatzung der Stadt Haan verwiesen. Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB wurden in der Planung berücksichtigt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Das Ortsbild wird durch die gesamten Baumbestände auf und entlang des Krankenhausareals als Baumgruppe geprägt. Der Entfall von wenigen Einzelbäumen beeinflusst diese Prägung nicht. Es wird im Weiteren</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>der Kartengrundlage ersehen. Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt wird, ist hierzu eine Aussage erforderlich.</p> <p>Nach den Ausführungen in der Begründung zu Geländeänderung und Böschungsanlagen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass der gesamte Baumbestand im Plangebiet, auch der im Plan festgesetzte, und Gehölze auf Nachbargrundstücken gefährdet sind und von Fällungen sowie Abgängen betroffen sein werden.</p> <p>Zwar wird vom weitestgehenden Erhalt der Baumstände in der Begründung gesprochen. Fakt ist aber, dass <b>umfangreiche Gehölz- und Baumfällungen</b> stattfinden müssen, um das beabsichtigte Vorhaben umzusetzen.</p> <p>Mit der Umsetzung der Planung wird im Gegensatz zur Aussage in der Begründung das Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen erfahren, da, dass was noch grüne Fläche ist, fast komplett überbaut und übernutzt wird. Dies gilt besonders deshalb/ weil für die bereits angekündigten drei Fällungen lediglich Ersatzgeld nach Baumschutzsatzung gezahlt werden soll. Auch an dieser Stelle zeigt sich dass das Vorhaben für das Grundstück ungeeignet und rücksichtslos ist.</p> <p>Entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze sind Abgrabungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 vorgesehen. Die Auswirkungen auf den oberflächlichen Wasserabfluss in der trockenen Hangsi-</p>	<p>auf die Baumschutzsatzung der Stadt Haan verwiesen. Die mit der Rodung einhergehenden artenschutzrechtlichen Belange werden mit dem Fällantrag berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) durchgeführt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Planung stellt entlang der südlichen Plangebietsgrenze den bestehenden Geländeverlauf dar. Dieser wird in der Planung übernommen; lediglich an der westlichen Plangebietsgrenze wird mittels Stützmauer/Schallschutzwand sowie im Südwesten durch eine Böschung in das Gelände eingegriffen. Ein Zugriff auf die Baumbestände erfolgt nur in geringfügigem Ausmaß. Im südwestlichen und westlichen Bereich sind keine Bäume vorhanden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Das Landschaftsbild wird durch die gesamten Baumbestände auf und entlang des Krankenhausareals als Baumgruppe geprägt. Der Entfall von wenigen Einzelbäumen beeinflusst diese Prägung nicht. Es wird im Weiteren auf die Baumschutzsatzung der Stadt Haan verwiesen. Die mit der Rodung einhergehenden artenschutzrechtlichen Belange werden mit dem Fällantrag berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) durchgeführt. Darüber hinaus legt der Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan weitere grünordnerische Maßnahmen fest. Ersatzpflanzungen von Bäumen sind auf dem Plangebiet nicht möglich.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die Planung stellt entlang der südlichen Plangebietsgrenze den bestehenden Geländeverlauf dar. Dieser</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>situation werden in keiner Weise bewertet. Die Abgrabungen führen dazu, dass sowohl der als vorhanden aufgenommenen Baumbestand (also den nicht schon wegen des eigentlichen Bauvorhabens zu fällenden Gehölzen) im Vorhaben- und Erschließungsplan/ sondern auch nach Baumschutzsatzung der Stadt zu erhaltende Bäume und Gehölze auf Nachbargrundstücken nicht überleben werden.</p> <p>Die Geländeoberfläche wird gesamthaft verändert. Es erfolgen Abgrabungen bis zur Grundstücksgrenzen. Nach der beschriebenen Neuanlage einer Böschung (Begründung Seite 12) im südwestlichen Planteil 1 bleibt hier <b>kein Gehölz und kein Baum mehr</b> übrig. Für die Grün- und Artenentwicklung in dem Bereich ist dies katastrophal. Dieser zerstörerische Eingriff ist für die Neunutzung des Grundstücks zum Wohnungsbau auch völlig unnötig.</p> <p>Die Festsetzung unter A.6 "<b>Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.</b>" ist unbestimmt. Sie kollidiert auch mit der Baumschutzsatzung der Stadt Haan und führt zu einer Ungleichbehandlung.</p> <p>Auch die Festsetzung "<b>standortgerechte Hecken</b>" zu pflanzen, ist unbestimmt und unbegründet. Standortgerecht in dem Gebiet ist überwiegend Kirschlorbeer.</p>	<p>wird in der Planung übernommen; lediglich an der westlichen Plangebietsgrenze wird mittels Stützmauer sowie im Südwesten durch eine Böschung in das Gelände eingegriffen und der Geländeverlauf aufgenommen. Ein Zugriff auf die Baumbestände auf dem Plangebiet erfolgt nur in geringfügigem Ausmaß; im südwestlichen und westlichen Bereich sind keine Bäume vorhanden. Erhebliche negative Auswirkungen auf die benachbarte Vegetation können ausgeschlossen werden. Die mit der Rodung einhergehenden artenschutzrechtlichen Belange werden mit dem Fällantrag berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) durchgeführt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b> Ziel der Festsetzung ist der Erhalt der planungsrelevanten Bäume. Ist der Abgang von Bäumen unumgänglich (z.B. Verkehrssicherheit oder Krankheit), so ist gleichartig zu ersetzen. Dies entspricht dem Schutzgedanken der Baumschutzsatzung der Stadt Haan. Die Festsetzung ist aus der gängigen Rechtsprechung hinreichend bestimmt. Die Begründung wird redaktionell angepasst, sodass die Festsetzung darüber hinaus hinreichend bestimmbar ist.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b> Die Festsetzung ist aus der gängigen Rechtsprechung hinreichend bestimmt. Standortgerecht sind jene Gehölze, die den vorherrschenden klimatischen und sonstigen Bedingungen des Plangebietes standhalten. Die Begründung wird redaktionell angepasst, sodass die Festsetzung darüber hinaus hinreichend bestimmbar ist.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>i) Die Gartenstadt Haan <b>verzichtet</b> als weitere sonst übliche und begründete Forderung bei Großwohnvorhaben durch Bauleitplanung <b>auf eine angemessene Durchgrünung</b> des Plangebietes.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung unter" 7.1 Schutzgut Boden" widersprechen der geplanten Realität. Es ist nicht erkennbar, dass die <b>Neuversiegelung</b> so gering wie möglich gehalten wird.</p> <p>Gerade Anordnung und Zufahrt sprechen für die <b>Errichtung einer Tiefgarage</b> und die darüber liegend Entwicklung des <b>Baukörpers entlang der RobertKoch-Straße</b>. Damit kann die Neuversiegelung wirklich begrenzt werden und ökologisch wertvollere Bereiche werden geschont.</p>	<p><b><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</i></b> Der Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan legt grünordnerische Maßnahmen sowie die Gestaltung der Freiräume fest. Darüberhinausgehende Baumpflanzungen sind aufgrund der Plangebietsgröße nicht möglich.</p> <p><b><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</i></b> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grundflächenzahl und insgesamt zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen denen eines allgemeinen Wohngebietes gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung. Mit der höheren Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum Bestand werden die erforderlichen Stellplätze, eine Spielfläche für Kleinkinder sowie Feuerwehraufstellflächen auf dem privaten Grund gem. Bauordnung NRW nachgewiesen. Durch die Wiedernutzung einer bereits bestehenden Baufläche und der Nutzungsintensivierung wird zudem der Inanspruchnahme weiterer Freiraumflächen zur Schaffung neuen Wohnraumes entgegen gewirkt.</p> <p><b><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></b> Die Umsetzung einer Tiefgarage ist aufgrund der Plangebietsgröße nicht möglich (siehe dazu o.g. Darstellungen); ein Teil der Stellplätze wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Kellerräume für die Wohnnutzungen im Untergeschoss untergebracht. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die Planung berücksichtigt daher bereits Maßnahmen zur Begrenzung in das Schutzgut Boden.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Bei der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit seiner Planung hingegen erfolgt eine überwiegende Versiegelung der Flächen durch Baukörper, Zufahrten, offene Stellplätze. Feuerwehrebewegungsflächen sind zu befestigen. Der Spielplatz wird ebenfalls als bauliche Anlage entstehen. Minimal ist der im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltene "Garten" eingezwängt zwischen Stellplatz und Feuerwehrebewegungsfläche im nord-westlichen Planteil.</p> <p>Damit verliert nicht nur das Plangebiet seinen durchgrünten Charakter. Statt attraktives Wohnen zu ermöglichen, verschlechtern sich die Wohnverhältnisse im Umfeld und für das Gesamtgebiet. Das stadtentwicklungspolitische Ziel wird verfehlt.</p> <p>j) Mit dem Vorhaben wird die Errichtung eines reinen Wohngebäudes mit 11 Wohnungen beabsichtigt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein geplantes Mehrfamilien (ohne weitere Angaben) enthalten. In der Begründung steht es <b>können</b> 11 Wohnungen entstehen.</p> <p>Das Plangebiet wird aber als <b>allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO</b> festgesetzt. Andere Nutzungen sind gar nicht vorgesehen, obwohl die Begründung auf die Möglichkeit, dass unter anderem Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind.</p> <p>Was gilt denn jetzt? Offenbar ist das Mehrfamilienwohnhaus mit 11 Wohnungen nur eine Option und die Nachbarschaft muss sich</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Mit der höheren Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum Bestand werden die erforderlichen Stellplätze, eine Spielfläche für Kleinkinder sowie Feuerwehraufstellflächen auf dem privaten Grund gem. Bauordnung NRW nachgewiesen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete dennoch eingehalten.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die gesamten Baumbestände auf und entlang des Krankenhausareals als Baumgruppe geprägt. Der Entfall von wenigen Einzelbäumen beeinflusst diese Prägung nicht. Die rückwärtigen Gartenbereiche der Nachbarbebauung werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird z.T. gefolgt.</b> Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des Durchführungsvertrages. In diesem wird die Errichtung eines Wohngebäudes mit 11 Wohneinheiten gesichert. Es bedarf keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan. Die Begründung zum Bebauungsplan wird dahingehend redaktionell angepasst.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die genannten Nutzungen sind gem. § 4 BauNVO in allgemeinen als auch in reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO zulässig. Ein kategorischer Ausschluss dieser Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten ist im Sinne der BauNVO nicht gegeben. Die Wohngebietsverträglichkeit solcher Nutzungen ist durch die Gebietstypisierungen der BauNVO gewährleistet.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Bebauungsplan gibt den planungsrechtlichen</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>auf noch intensivere Nutzung auch gewerblicher Art einstellen. Hier sollte der Plangeber für Klarheit sorgen, ein reines Wohngebiet festsetzen, und keine Nebelkerzen werfen.</p> <p>k) Die <b>Artenschutzuntersuchung</b> wurde <b>nicht in der gebotenen Tiefe durchgeführt</b>. Da ich bereits Fledermäuse am Plangebiet beobachtet habe, ist deren Vorkommen nicht auszuschließen. Im Haaner Bachtal befinden sich temporäre Oberflächengewässer. Zeitweise sind hangaufwärts wandernde Amphibien, wie Kröten zu beobachten. Durch die bauliche Entwicklung sind deren Korridore schmal geworden. Daher ist die Aussage in der Begründung, dass Gehölzelemente und Gartenflächen nur kleinteilig zurückgenommen werden, was bei dem beabsichtigten Vorhaben auch falsch ist, differenzierter zu sehen. Bei der Planung ist es wichtig, dass ein <b>ungestörter Grünstreifen als Wanderkorridor erhalten</b> bleibt und für den Artenschutz verbessert wird.</p> <p>Die Aussagen zu den <b>Vogelarten</b> berücksichtigen beispielsweise nicht die Vorkommen von verschiedenen weiteren Spechtarten,</p>	<p>Rahmen für die Bebauung auf dem Plangebiet. Das Vorhaben darf gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB dabei den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen; umgekehrt bestimmt das Vorhaben nicht die zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient der Konkretisierung des geplanten Vorhabens. Nach § 12 Abs. 3 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden; gleichwohl trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, um eine Bindungswirkung des Bebauungsplanes für die Bebauung des Plangebietes über den Durchführungsvertrag hinaus zu ermöglichen und die Verträglichkeit mit den umliegenden Baugebieten zu gewährleisten.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen der Kartierung wurde das Plangebiet insbesondere auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Amphibien untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist in der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Artenschutzprüfung und in den Bebauungsplan eingeflossen, sodass die artenschutzrechtlichen Belange gebührend berücksichtigt wurden. Im Plangebiet konnten keine Fortpflanzungs-, Nist- oder Brutstätten sowie Individuen planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Zur Baufeldfreimachung werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes lediglich drei Bäume abgehen. Aufgrund der weiterhin fortbestehenden Grünstrukturen gehen hiervon keine relevanten negativen Auswirkungen auf den Artenschutz aus.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>wie dem Grünspecht. Dahingehend sind keine Äußerungen in der Begründung und in der Artenschutzuntersuchung enthalten. Eine jahreszeitliche Untersuchung und Artenermittlung wurde nicht durchgeführt. Besonders durch den langen Leerstand der Gebäude, die im Eigentum des Krankenhauses sind, fehlen die audio-visuellen Störungen im Plangebiet, die nach der Begründung vermutet werden.</p> <p>l) Auch die <b>klimatischen Veränderungen</b> werden nicht richtig bewertet. Durch die höhere Versiegelung mit Stellplätzen, Zufahrten und einen größeren Baukörper, den realistischerweise vorhersehbaren Verlust des gesamten Gehölz- und Baumbestandes, werden auch vor dem Hintergrund der globalen Klimawandels urbane Hitzezonen gefördert. Damit sind starke Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und die Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im Gebiet und der Nachbarschaft zu erwarten.</p> <p>Es wird in der Begründung nicht erläutert, welche konkreten Anforderungen sich für den Vorhabenträger aus dem <b>10-Punkte-Klimaschutzprogramm</b> ergeben. Auch aus diesem Grunde und zur diesbezüglichen Transparenz gehören die Inhalte des <b>Durchführungsvertrages</b> zu den Unterlagen der öffentlichen Planauslegung.</p> <p>m) Bezüglich der <b>Altlasten</b> ist alten Karten eine vormalige Straßentrasse zum Bollenberg in dem Planbereich, etwa in der Lage der beabsichtigten Böschung im Südwestteil, oder seiner Nähe zu entnehmen. An der Stelle wäre sicherlich die Durchführung der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorteilhaft gewesen.</p>	<p>Im Rahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Artenschutzprüfung wurde anhand eines Abgleiches der Informationssysteme (u.a. Messtischblätter) mit den lokalen Habitatstrukturen kein potenzielles Vorkommen von Specharten ermittelt. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Kartierung keine Vorkommen festgestellt. Das Plangebiet gilt bereits im Bestand als anthropogen überformt. Wesentliche negative audio-visuelle Störungen gehen daher mit Umsetzung der Planung nicht einher.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Das innerstädtische Plangebiet ist bereits im Bestand erschlossen und bebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,65 fest; der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung setzt unter Berücksichtigung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Auch aufgrund der Plangebietsgröße gehen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima einher.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird z.T. gefolgt.</b> Eine Verpflichtung zur Einbeziehung des 10-Punkte-Klimaschutzprogramms der Stadt Haan ist im Durchführungsvertrag vereinbart. Einer Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf es somit nicht. Die Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell ergänzt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Aus den Stellungnahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Hinweise zu Altlasten oder Verdachtsflächen eingegangen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Die Regelungen und Festsetzungen sind so zu treffen, dass unlösbare und untragbare Konflikte zur benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Als Nachbargrundstückseigentümer und für die Öffentlichkeit ist zu fordern:</p> <p>Die <b>Gesamtzahl der Wohnungen</b> ist auf <b>6</b> und die <b>Anzahl der Vollgeschosse</b> auf maximal 2 begrenzen. Wie bereits von anderer Seite öffentlich ausgeführt, würde eine Begrenzung auf 8 Wohnungen nichts bringen. 6 Wohnungen und 2 Vollgeschosse führen zu einem vergleichbaren Maß bei der Wohnbebauung gegenüber der Nachbarschaft. Hochgerechnet handelt es sich im Planbereich dann um eine Dichte von 46 Wohnungen / Hektar, was immer noch ein hoher Wert ist, der in neuen verdichteten Wohngebieten angestrebt wird.</p> <p>Die <b>maximale Gebäudehöhe</b> über NN einschließlich aller untergeordneten Bauteile ist auf das Maß der festgesetzten westlichen Bebauung zu begrenzen. (173,00 ü NN statt der 179,00 ü NN)</p> <p>Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird (GFZ) verzichtet, was nicht begründet wird. Im Hinblick auf die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung und um den Planungszielen nach einer harmonischen Bebauung nachzukommen, ist eine <b>Geschossflächenzahl von 0,8</b> festzusetzen.</p> <p>Die maximal 6 Wohnungen auf dem Grundstück sollten <b>möglichst als Ein- oder Zweifamilienhausbebauung</b>, wie auf allen anderen angrenzenden Wohnbaugrundstücken, oder in einem wirklich harmonischen Geschosswohnungsbau mit einer Tiefgarage, wie dies auch an anderen vergleichbaren Quartieren festgelegt wurden, geplant werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Planung berücksichtigt bereits die Belange gem. § 1 Abs. 6 und 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die seitens des Einwenders vorgetragene Reduzierung der Wohneinheiten und die Beschränkung der Vollgeschosse läßt sich städtebaulich nicht begründen. Wie bereits oben schon erläutert orientiert sich die Planung an den bestehenden Bautypologien entlang der südlichen Robert-Koch-Straße und berücksichtigt zudem die heutigen Anforderungen an ein modernes und attraktives Mehrfamilienhaus. Die gegenüber dem Bestand vorgesehene Erhöhung des Baukörpers um ein „Stafelgeschoss“ ist städtebaulich vertretbar und führt zu der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 177,5 m üNHN.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Gem. § 12 Abs. 3 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden; das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich generell aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Geschossflächenzahl ist nicht zwingender Bestandteil des Festsetzungskataloges gem. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Bebauungsplan.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung wird im Sinne des Baugesetzbuches dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Bedarf an innerstädti-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Wie bei anderen vergleichbaren Bauvorhaben sind alle <b>Stellplätze in einer Tiefgarage</b> oder entlang der Robert-Koch-Straße unterzubringen. Der hinterliegende Erholung, Rückzugs- und Ruhebereich ist zu schonen.</p> <p>Die Ausrichtung der <b>Neubebauung</b> sollte sich <b>entlang der Robert-Koch-Straße</b> orientieren und auf eine tiefere Bebauung als <b>16,0 m in den südlichen Grundstücksteil</b> verzichten, um verkehrslärmgeschützte Ruhebereiche zu schaffen und ökologisch höherwertige Bereiche zu schonen.</p> <p>Der <b>Gehölzstreifen und sämtliche Großbäume</b> im südlichen Planbereich sind für die städtebauliche Qualität in dem Gebiet und dem Grundsatz der Eingriffsminimierung folgend zu <b>erhalten</b>, da eine Neunutzung des Grundstücks für den Wohnungsbau</p>	<p>schem Wohnraum Rechnung getragen. Durch die Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche wird zudem die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiraumflächen zur Entwicklung neuer Wohneinheiten vermieden. Wie bereits oben aufgeführt orientiert sich die Planung an den bestehenden Bautypologien entlang der südlichen Robert-Koch-Straße und berücksichtigt zudem die heutigen Anforderungen an ein modernes und attraktives Mehrfamilienhaus. Die seitens des Einwenders vorgelegene einheitliche Gestaltung des Planungsraumes mit Ein- und Zweifamilienhäusern liegt hingegen nicht vor.</p> <p>Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze eignet sich wie bereits ausgeführt eine Tiefgarage bei der vorliegenden Plangebietsgröße nicht. Ein Teil der Stellplätze wird in der Planung im Untergeschoss bereitgestellt und so die Topografie unter Berücksichtigung der erforderlichen Kellerräume für die Wohnnutzung ausgenutzt.</p> <p>Es sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes gegenüber der derzeitigen Bebauung keine relevanten Mehrbelastungen auf die Umgebung durch Schallreflektionen des bestehenden Straßenverkehrslärms zu erwarten, da die Kubatur der Bestandsbebauung aufgegriffen wird, sodass die Bebauungstiefe lärmtechnisch zu keinen erhöhten negativen Auswirkungen führt.</p> <p>In die bestehenden Gehölzstrukturen wird nur maßvoll eingegriffen und die Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt; es werden somit die wohngebietstypischen Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO eingehalten, sodass die Bebauungstiefe ökologisch zu keinen erhöhten negativen Auswirkungen führt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes werden bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus greift</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>dieses umfassenden zerstörerischen Eingriffs nicht bedarf.</p> <p>Die <b>Verkehrslärmsituation</b> mit Robert-Koch-Straße und ausstrahlend von der Alleestraße / Knoten Robert-Koch-Straße sowie den Verkehrs- und Fahrzeuglärm ist zu <b>untersuchen</b>, darzustellen und <b>konkrete Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz</b> (Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch weniger Wohnungen, veränderte Baukörperstellung zur Vermeidung von Reflektionen und zum Schutz von sensiblen Ruhebereichen, Tiefgarage, Möglichkeit für geschlossene Einfriedungen, veränderte Verkehrsregelung im Gebiet um das Krankenhaus, Öffnung des Zentralparkplatzes am Krankenhaus und Steuerung des Mitarbeiterparkens und anderes) sind aufzunehmen.</p>	<p>die Baumschutzsatzung der Stadt Haan, sodass es keiner weiteren Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf. Der Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sehen weitere grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet vor. Das Ortsbild wird durch die gesamten Baumbestände auf und entlang des Krankenhausareals als Baumgruppe geprägt. Der Entfall von wenigen Einzelbäumen beeinflusst diese Prägung nicht. Es wird im Weiteren auf die Baumschutzsatzung der Stadt Haan verwiesen. Die mit der Rodung einhergehenden artenschutzrechtlichen Belange werden mit dem Fällantrag berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) durchgeführt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.</b> Art und Maß des Vorhabens entspricht dem allgemeinen Festsetzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes, sodass auch die mit der allgemeinen Wohnnutzung einhergehenden Lärmemissionen wohngebiets-typisch und somit verträglich sind. Um den Anregungen der Öffentlichkeit nachzukommen wurde wie bereits oben ausgeführt eine Schalltechnische Untersuchung der von den Stellplätzen im Innenhof ausgehenden Immissionen durchgeführt. Unter Berücksichtigung der ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommenen Schallschutzmaßnahmen an der westlichen Grundstücksgrenze (Schallschutzwand in Verbindung mit einer schallgedämmten Überdachung der Stellplätze) sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine relevanten Mehrbelastungen auf die Umgebung durch die Stellplatzanlage zu erwarten. Weitere lärmindernde Maßnahmen sind nicht notwendig. Geschlossene Einfriedungen sind in den Gartenbereichen stadtgestalterisch nicht verträglich und</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Die sich mit der Planung noch verschärfende <b>Verkehrssituation am Knotenpunkt Robert-Koch-Straße / Alleestraße</b> ist zu untersuchen.</p> <p>Um weiteren Parksuchverkehr und das Ausweichen von Kfz-Besitzern zum Abstellen ihrer Fahrzeuge im öffentlichen Raum zu vermeiden, sind zwischen Stadt, Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hier <b>Vereinbarungen</b> zu treffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die <b>Kfz- Stellplätze werden an die Wohnungen gekoppelt</b> und es gibt keine losgelöste Vermietung von Stellplatz und Wohnung.</li> <li>- Eine ausreichenden Anzahl an freien Besucherparkplätzen ist bereitzustellen und deren Benutzung zu sichern.</li> <li>- mit dem <b>Krankenhaus</b> als noch Grundstückseigentümer (?) ist zu vereinbaren, dass Mitarbeiter und Beschäftigte wieder den Zentralparkplatz nutzen können.</li> </ul>	<p>werden daher im Bebauungsplan nicht zugelassen. Die seitens des Einwenders aufgeführten, bestehenden Verkehrsbelastungen resultieren nicht aus dem geplanten Vorhaben und können auch nicht über das Bauleitplanverfahren gelöst werden.</p> <p>Es sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes gegenüber der derzeitigen Bebauung keine relevanten Mehrbelastungen auf die Umgebung durch Schallreflexionen des bestehenden Straßenverkehrslärms zu erwarten, da die Kubatur der Bestandsbebauung aufgegriffen wird, sodass die Gebäudestellung lärmtechnisch zu keinen erhöhten negativen Auswirkungen führt. Insgesamt kommen die genannten Anregungen zur Verkehrslärmvermeidung aufgrund der o.g. Darstellungen nicht in Betracht.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine relevanten Mehrverkehre erzeugt. Die Knotenstrombelastung der genannten Kreuzung erhöht sich im Vergleich zum Bestand durch die Planung nur unwesentlich. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Verkehrsqualität der Knotenpunkte und Querschnitte gehen daher mit Umsetzung der Planung nicht einher.</p> <p>Im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan ist für die Planung die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl der Stellplätze berücksichtigt. Für das Plangebiet ist die angeführte Fehlentwicklung zur Stellplatzvermietung daher nicht zu erwarten. Das Abstellen des Kfz „vor der eigenen Haustür“ bietet für die künftigen Bewohner höheren Komfort und Sicherheit, als das Abstellen auf öffentlichem Grund; von einer Vermietung der Stellplätze kann somit nicht ausgegangen werden. Es wird der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Stellplätzen auf dem Plangebiet nachgewie-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Entsprechend der de facto Umgebung ist das Plangebiet als <b>reines Wohngebiet nach BauNVO</b> festzusetzen, auch um "Überraschungen" bei der Umsetzung des Vorhabens auszuschließen. Entgegen der Annahme in der Begründung handelt es sich bei den genannten zusätzlichen Nutzung im wohl um störende Nutzung, da die Infrastruktur des Gebietes gar nicht für solche weiteren Nutzungen, außer den bestehenden, ausgelegt ist.</p>	<p>sen. Es bedarf keiner weiteren Regelung im Bebauungsplan oder Durchführungsvertrag zur Stellplatzbindung an die Wohnungen.</p> <p>Die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf der Anlage zu Nr. 51.11 der Verwaltungsvorschrift der Bauordnung (VV BauO) NRW wurde in der Planung berücksichtigt. Hiernach ist die Herstellung von Besucherstellplätzen für Wohngebäude nicht vorgeschrieben.</p> <p>Die durch die Krankenhausnutzung ausgelösten Stellplatz- bzw. Parkplatzbedarfe sind auf dem Grundstück des Krankenhauses nachzuweisen. Eine Regelung auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht möglich.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Plangebiet und dessen östliche Nachbarschaft als Sondergebiet fest. Die unmittelbar im Westen anschließende Bebauung wird gem. der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch der Geschosswohnungsbau im Bereich der nördlichen Robert-Koch-Str./Flemingstraße ist als WA mit III-IV Vollgeschossen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16, 2. Änderung festgesetzt. Die Bebauung „Am Bollenberg“ und nordöstlich der Flemingstraße wird hingegen als II-geschossiges reines Wohngebiet gem. den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 64a festgesetzt. Die vom Einwender vorgetragene einheitliche Baustruktur sowie das vorgetragene einheitliche verbindliche Planungsrecht besteht im Planbereich daher nicht.</p> <p>Die beabsichtigten und festgesetzten Nutzungen im Plangebiet sind gem. § 4 BauNVO in allgemeinen als</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Um beurteilen zu können, dass eine allen Belangen gerecht werdende planerische Entscheidung stattgefunden hat, ist es erforderlich, die <b>Inhalte des Durchführungsvertrages</b> ebenfalls <b>öffentlich auszulegen</b>.</p> <p>Da die Regelungen des Durchführungsvertrages eng mit den Inhalten der Planung verbunden sind, besteht hier ein öffentliches Interesse, davon Kenntnis zu erhalten. Vor dem Hintergrund der in den Gremien geführten Diskussion über die Miethöhe in dem Mehrfamilienhaus, stellt sich die Frage, welche Bindungen möglicherweise die Stadt eingegangen ist, die sie in ihrer planerischen Entscheidung und Abwägung einschränken kann oder ein Anspruch auf eine Bauleitplanung durch Vertrag begründet wurde. Hier stellt sich ebenso für die Öffentlichkeit die Frage nach der Angemessenheit der Leistungen im Zusammenhang mit Planung nach § 11 (2) BauGB.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund der Festsetzung 7 (Verpflichtung im Durchführungsvertrag, Änderung und Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages) sind die Inhalte des Durchführungsvertrages von besonderer Bedeutung, weil nur dort enthalten ist, was wirklich gebaut wird. Spielräume sind an verschiedenen Stellen bereits eingeplant, zum Beispiel bei der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen.</p> <p>Die <b>Festsetzung B. 3</b> ist unbestimmt, weil nicht klar ist, in was sich Werbeanlagen einfügen sollen. Bisher gibt es auf dem Grundstück keine Werbeanlagen.</p> <p>Auch <b>Festsetzung 5. (Einfriedigungen)</b> ist unbestimmt, da nicht klar ist, was <b>standortgerechte Grüngehölze</b> sind. Die <b>Höhe der Hecken</b> als Einfriedigung an der Grundstücksgrenze kollidiert im Übrigen mit dem Nachbarrechtsgesetz. Hierin sind klare Rege-</p>	<p>auch in reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO zulässig. Die Wohngebietsverträglichkeit der neben genannten nicht-Wohn-Nutzungen ist durch die Gebietstypisierung der BauNVO gewährleistet.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b> Im Zuge des Verfahrens wurde die Vermietungsgesellschaft „RKS Beteiligungs-GmbH“ als Vorhabenträger benannt. Der Durchführungsvertrag wird gem. § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss ausgefertigt. Die Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt bereits die erforderlichen Angaben gem. § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Zudem werden nach der öffentlichen Auslegung weitere Inhalte des Durchführungsvertrages in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt. Das Erfordernis für eine gesonderte öffentliche Auslegung der Inhalte des Durchführungsvertrages wird daher nicht gesehen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b> Die Begründung wird redaktionell ergänzt, sodass die getroffene Festsetzung ausreichend bestimmt bzw. bestimmbar ist.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b> Die Festsetzung ist aus der gängigen Rechtsprechung hinreichend bestimmt. Standortgerecht sind jene Ge-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>lungen enthalten. Es bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Hierfür fehlt das Erfordernis.</p> <p>Das <b>Artenschutzgutachten</b> ist zu ergänzen. Für den Artenschutz ist im Plangebiet ein <b>Grünstreifen mit Gehölzen als Wanderkorridor</b> vorzusehen.</p>	<p>hölze, die den vorherrschenden klimatischen und sonstigen Bedingungen des Plangebietes standhalten. Die Begründung wird redaktionell angepasst, sodass die Festsetzung darüber hinaus hinreichend bestimmbar ist.</p> <p>Die Einfriedigungspflicht gem. § 32 des Nachbarrechtsgesetzes NRW (NachbG NRW) gibt Vorschriften für in Zusammenhang bebauten Ortsteilen (vgl. § 34 BauGB) an und gilt somit nur bedingt für Bebauungspläne. Eine Kollision der gefassten Festsetzungen mit dem NachbG NRW ist durch § 35 Abs. 1 Satz 2 NachbG NRW i.V.m. § 49 NachbG NRW nicht zu befürchten.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 sowie gem. § 4 Abs. 2 wurde die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Artenschutzprüfung mit ausgelegt.</p> <p>Im Rahmen der Kartierung wurde das Plangebiet auf Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist in der Artenschutzprüfung und in den Bebauungsplan eingeflossen sowie die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gebührend berücksichtigt. Im Plangebiet konnten keine Fortpflanzungs-, Nist- oder Brutstätten sowie Individuen planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Zur Baufeldfreimachung sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes lediglich drei Bäume abgängig. Aufgrund der weiterhin fortbestehenden Grünstrukturen gehen hiervon keine relevanten negativen Auswirkungen auf den Artenschutz aus.</p>