

Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 164 „Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
1	- Bürger A	17.10.2011	Für das im Plangebiet befindliche nordöstlichste Grundstück und die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Anpassung des Baukörpers angeregt: Das Baufenster für das im städtebaulichen Vorentwurf vorgesehene nördliche Einfamilienhaus(EFH) soll gemäß beiliegenden Skizzen auf 10 x 12 m reduziert werden. Die nördlichen Baufenster sollen generell unverschieblich ausgewiesen werden. Für das nördliche EFH soll eine Firsthöhenbegrenzung in Anlehnung an die bestehende Firsthöhe des EFH – Zur alten Brennerei 28 vorgesehen werden. Für die nördlichen Reihenhausezeile ist eine Firsthöhenbegrenzung in Anlehnung an die Gebäude Düsseltalstraße 13 bis 21 zu berücksichtigen. Für die betroffenen Grundstücke sind die Freiflächen gemäß Textfestsetzung des Ursprungsbebauungsplans zu begrünen, alternativ könnte eine Eingründung an der Nordgrenze erfolgen.	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird in Teilen gefolgt. Die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf lediglich eine Fläche von 10 x 12 m würde die Bebaubarkeit des Grundstücks erheblich einschränken, es würde das geplante Wohngebäude ohne Gestaltungsspielraum an den Standort manifestiert werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es u.a., dass für die vormalig für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Grundstücke nun Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich legitimiert werden soll. Somit wird das vormalig großzügige Baufenster im Norden von rd. 27 x 27 m aufgegeben und entsprechende überbaubare Grundstücksflächen für die geplanten Hausgruppen und auch das Einfamilienhaus vorgesehen werden. Um bei Umsetzung der Planung einen gewissen Gestaltungsspielraum zu erreichen, wird daher die überbaubare Grundstücksfläche für die Reihenhäuser mit einer Tiefe von 13,0 m und für das geplante Einzelhaus mit einem Maß von 13,0 x 13,0 m vorgesehen. Diese bereits recht restriktive Festsetzung berücksichtigt eine städtebaulich verträgliche wohnbauliche Entwicklung bei gleichzeitigem erforderlichem Gestaltungsspielraum für den Bauwilligen. Ferner werden die umliegenden Nutzungen und Bebauungen bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie weiterer Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise berücksichtigt.

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				Den Anregungen zur Begrenzung der Firsthöhe wird dahingehend gefolgt, dass in dem Bebauungsplan Nr. 164 erstmals verbindliche Höhenfestsetzungen in Form einer festgesetzten Traufhöhe aufgenommen werden. Die festgesetzten Traufhöhen leiten sich anhand vorhandener Festsetzungen benachbarter Baugebiete aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Es ist jedoch an dieser Stelle anzuführen, dass für die vom Einsender benannten Referenzgebäude im Bebauungsplan neben der Anzahl der Vollgeschosse (II) und der zulässigen Dachneigung keine weiteren Höhen-, Trauf- oder Firstfestsetzungen vorhanden sind. Auch in dem Baugebiet, in dem der Einsender sein Grundstück besitzt und in den direkt betroffenen Baugebieten, welche derzeit überplant werden, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan keine weiteren Höhenfestsetzungen vorhanden. In Ableitung der Traufhöhen-Festsetzung aus dem Vorgänger Bebauungsplan und in Anlehnung an die örtliche und direkte Umgebung werden die max. Traufhöhen sowie die Dachneigung der Satteldächer so festgesetzt, dass sie sich dieser anpassen und eine gemittelte Traufhöhe von bis zu 6,0 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig ist. Somit kann eine sinnvolle Ausnutzung einer zweigeschossigen Bauweise unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechtes und der vorhandenen Bebauung einhergehen. In Bezug auf die Begrünung wird an den maßgeblichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgehalten. Da sich jedoch insbesondere für die Baugebiete WA1 und WA2 andere Dichtewerte und Grundstücksgrößen ergeben, wird an dem vormals recht hohen Begrünungsanteil nicht festgehalten. Die Freiflächen sind somit auf 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Hecken, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Ferner wird die Anregung aufgegriffen, die nördliche Grenze des Baugebie-

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				tes des WA 1 zu begrünen. Durch die Festsetzung einer 6,0 m breiten privaten Grünfläche mit entsprechender Anpflanzfestsetzung kann den Anregungen gefolgt werden.
2	Bürger B	30.10.2011	Für das im Plangebiet befindliche nordöstlichste Grundstück und die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Anpassung des Baukörpers angeregt: Das Baufenster des nördlichen EFH soll gemäß beiliegenden Skizzen auf 10 x 12 m reduziert werden. Die nördlichen Baufenster sollen generell unverschieblich ausgewiesen werden. Für das nördliche EFH soll eine Firsthöhenbegrenzung in Anlehnung an die bestehende Firsthöhe des EFH – Alte Brennerei 28 vorgesehen werden. Für die nördliche Reihenhausezeile ist eine Firsthöhenbegrenzung in Anlehnung an die Gebäude Düsseltalstraße 13 bis 21 zu berücksichtigen. Für die betroffenen Grundstücke sind die Freiflächen gemäß Textfestsetzung des Ursprungsbebauungsplans zu begrünen, alternativ könnte eine Eingründung an der Nordgrenze erfolgen. Die Position der Garagen für die neue Reihenhausebebauung soll gemäß dem Vorentwurf festgelegt werden.	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird in Teilen gefolgt. Die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf lediglich eine Fläche von 10 x 12 m würde die Bebaubarkeit des Grundstücks erheblich einschränken, es würde das geplante Wohngebäude ohne Gestaltungsspielraum an den Standort manifestiert werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es u.a., dass für die vormals für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Grundstücke nun Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich legitimiert werden soll. Somit wird die vormals großzügige Grundstücksfläche im Norden von rd. 27 x 27 m aufgegeben und entsprechende überbaubaren Grundstücksflächen für die geplanten Hausgruppen und auch das Einfamilienhaus vorgesehen werden. Um bei Umsetzung der Planung einen gewissen Gestaltungsspielraum zu erreichen, wird daher die überbaubare Grundstücksfläche für die Reihenhäuser mit einer Tiefe von 13,0 m und für das geplante Einzelhaus mit einem Maß von 13,0 x 13,0 m vorgesehen. Diese bereits recht restriktive Festsetzung berücksichtigt eine städtebaulich verträgliche wohnbauliche Entwicklung bei gleichzeitigem erforderlichlichem Gestaltungsspielraum für den Bauwilligen. Ferner werden die umliegenden Nutzungen und Bebauungen bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie weiterer Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise berücksichtigt.

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				Den Anregungen zur Begrenzung der Firsthöhe wird dahingehend gefolgt, dass in dem Bebauungsplan Nr. 164 erstmals verbindliche Höhenfestsetzungen in Form einer festgesetzten Traufhöhe aufgenommen werden. Die festgesetzten Traufhöhen leiten sich anhand vorhandener Festsetzungen benachbarter Baugebiete aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Es ist jedoch an dieser Stelle anzuführen, dass für die vom Einsender benannten Referenzgebäude im Bebauungsplan neben der Anzahl der Vollgeschosse (II) und der zulässigen Dachneigung keine weiteren Höhen-, Trauf- oder Firstfestsetzungen vorhanden sind. Auch in dem Baugebiet, in dem der Einsender sein Grundstück besitzt und in den direkt betroffenen Baugebieten, welche derzeit überplant werden, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan keine weiteren Höhenfestsetzungen vorhanden. In Ableitung der Traufhöhen-Festsetzung aus dem Vorgänger Bebauungsplan und in Anlehnung an die örtliche und direkte Umgebung werden die max. Traufhöhen sowie die Dachneigung der Satteldächer so festgesetzt, dass sie sich dieser anpassen und eine gemittelte Traufhöhe von bis zu 6,0 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig ist. Somit kann eine sinnvolle Ausnutzung einer zweigeschossigen Bauweise unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechtes und der vorhandenen Bebauung einhergehen. In Bezug auf die Begrünung wird an den maßgeblichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgehalten. Da sich jedoch insbesondere für die Baugebiete WA1 und WA2 andere Dichtewerte und Grundstücksgrößen ergeben, wird an dem vormals recht hohen Begrünungsanteil nicht festgehalten. Die Freiflächen sind somit auf 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Hecken, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Ferner wird die Anre-

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				gung aufgegriffen, die nördliche Grenze des Baugebietes des WA 1 zu begrünen. Durch die Festsetzung einer 6,0 m breiten privaten Grünfläche mit entsprechender Anpflanzfestsetzung kann den Anregungen gefolgt werden. Die Positionen der Garagen sind entsprechend dem Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Den Anregungen kann diesbezüglich gefolgt werden.
3	Bürger C	03.11.2011	Die Veränderung der Bebauung von dem einst geplanten Kindergarten in dreigeschossige Wohngebäude tangiert die Lebenssituation der Anwohner in den anliegenden Bestandsobjekten. Es werden Lärmbelästigungen für die Anlieger durch zusätzlichen Verkehr auf der Karl-Niepenberg-Weg befürchtet, eine Vergrößerung der Anliegerstraße ist in der Planung nicht berücksichtigt. Ferner wird eine direkte Betroffenheit des Grundstücks der Bürgers befürchtet.	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird u.a. von der vormaligen Festsetzung eines Kindergartens (soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen) innerhalb des Geltungsbereiches abgesehen. Es ist eine Ansiedlung eines Kindergartens im weiteren nördlichen Teil der Siedlung, welche verkehrlich besser erschlossen ist, geplant. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 138 sah neben der Festsetzung von sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen ebenfalls die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit nun bis zu zwei Vollgeschossen vor. Somit konnte bereits auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine wohnbauliche Entwicklung eintreten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird aus oben genannten Gründen von der Festsetzung eines Kindergartenstandortes zugunsten von Wohnungsbau abgesehen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teil werden jedoch für die Anlieger aus planungsrechtlicher Sicht keine wesentlichen Veränderungen erwartet. Auch kann der Argumentation einer Verkehrszunahme nicht gefolgt werden. Denn, sofern ein Kindergarten hier realisiert worden wäre, wäre mit einem nicht unwesentlichen Verkehr durch Bring- und Abholdienste zu rechnen. Daher wird nun auch ein verkehrsgünstigerer Standort

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				für den Kindergarten forciert. Durch die wohnbauliche Entwicklung ist unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudekubatur gegenüber der vormaligen Festsetzung und der zulässigen Nutzung nicht mit einem Anstieg der Verkehrsbewegungen zu rechnen. Folglich werden keine zusätzlichen verkehrsinduzierten Lärmimmissionen erwartet. Aus diesen Gründen ist eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich. Die öffentliche Verkehrsfläche, der Karl-Niepenberg-Weg ist in gleicher Lage und Größe wie in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 138 festgesetzt. Die Straße mit einer Breite von 5,5 m ist ausreichend dimensioniert, um den Verkehr der angeschlossenen Baugebiete aufzunehmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die weiter an den Karl-Niepenberg-Weg anschließenden Privatstraßen keine Durchfahrtsfunktion sondern in erster Linie eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baugebiete besitzen. Eine öffentliche Wegeverbindung mit Durchgangsfunktion nimmt die weiter westlich gelegene Straße am Ziegelhäuschen wahr. Die vom Einsender befürchteten Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, die Verbreiterung der Straße ist nicht erforderlich. Das vom Einwender benannte Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164. Nach Prüfung dieses Sachverhaltes wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein kleiner Teilbereich im Nordosten des betroffenen Grundstücks durch die Straßenverkehrsfläche gemäß Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 138 in Anspruch genommen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 bleibt hiervon jedoch unberührt.

persönlich abgegeben am 17.10.2011

Stadt Haan
Planungsamt
Herrn Jürgen Rautenberg
Alleestraße 8
42781 Haan

07.10.2011

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 „Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg“
Bürgerversammlung**

Sehr geehrter Herr Rautenberg,

ich bin direkter Nachbar nördlich der Stadtvillen im Bebauungsplan 138.
Damit die Bebauungsplanungsänderung für mich akzeptabel wird, möchte ich Sie bitten
folgende Anregungen in der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

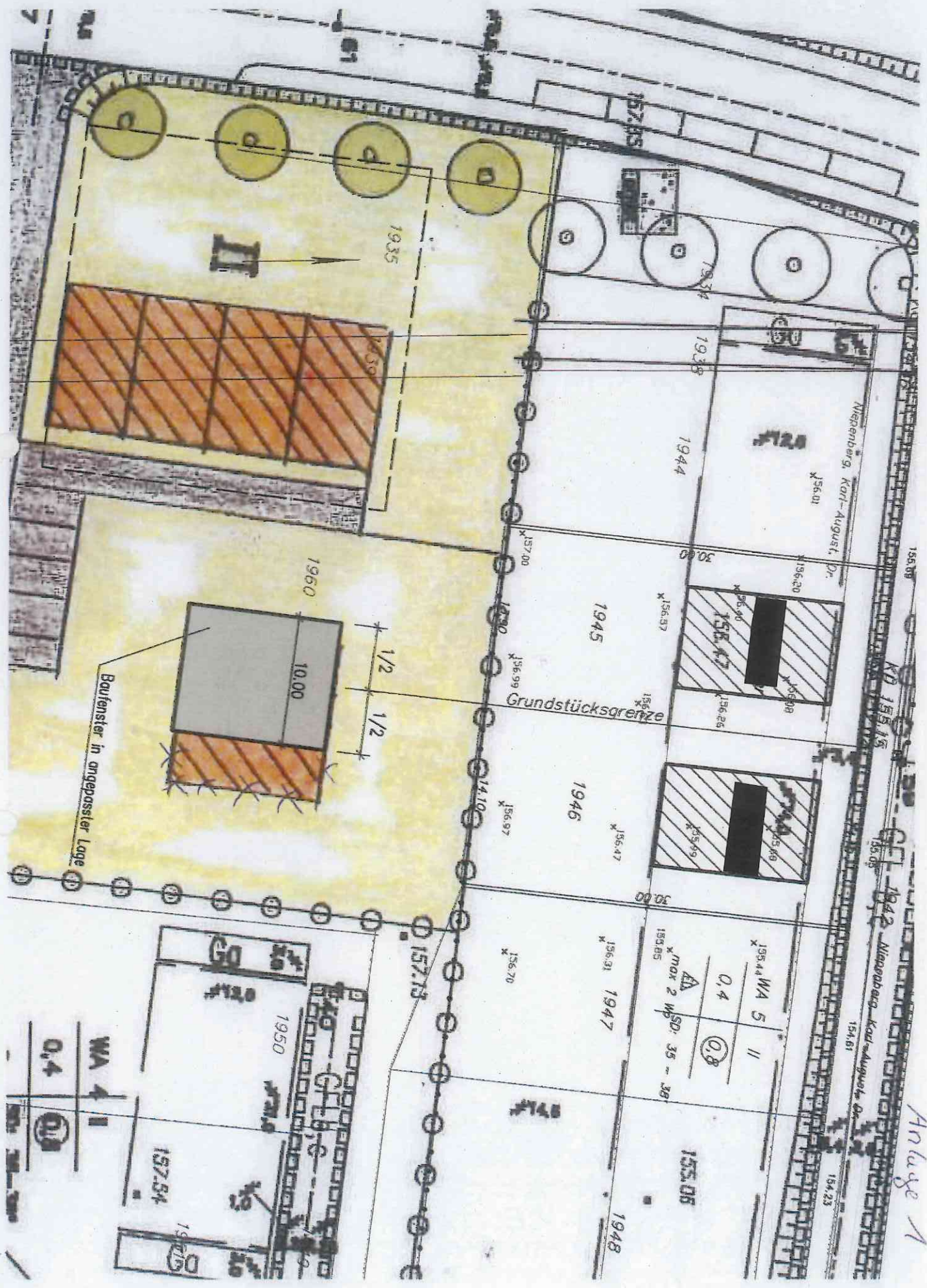
Anregungen zum nördlichsten Einfamilienhaus:

Baukörper in Lage, Breite und Höhe optimieren:

- Lage:
Das Baufenster des nördlichen EFH soll entsprechend der Anlage 1 und 2 je zur Hälfte vor den Grundstücken Düsseltalstraße 26 und 28 liegen.
- Breitenbegrenzung:
Das Baufenster des nördlichen EFH soll entsprechend der Anlage 1 und 2 auf 10*12m begrenzt werden.
- Die nördlichen Baufenster (EFH und Reihenhäuser) sollen generell unverschieblich (insbesondere nach Norden) ausgewiesen werden. Dies muss auch für spätere Bauantragsverfahren gelten.
- Höhenbegrenzung:
Nördliches EFH: Firsthöhenbegrenzung in Anlehnung an die bestehende Firsthöhe des EFH – Alte Brennerei 28.
Nördliche Reihenhausezeile: Firsthöhenbegrenzung in Anlehnung an die bestehenden Paeschke-Reihenhäuser Düsseltalstraße 13 bis 21
- Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 138 werden die Freiflächen der Stadtvillen (WA 6) zu 40% mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die Definitionen bezüglich der Bepflanzung sollen beibehalten werden oder ein privater Grünstreifen ohne Bäume (ca. 6m) an der Nordgrenze der Grundstücke ausgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 1



WA 4	I
0,4	0,8

E. Amt 61

2.11.2011

Düsseltalstraße 26
42781 Haan - Gruiten

Düsseltalstr. 26 • 42781 Haan

Stadt Haan
Planungsamt
Herrn Jürgen Rautenberg
Alleestraße 8
42781 Haan

Sila, n.v.g.

30. Oktober 2011

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 „Düsseltalstr./Karl-Niepenberg-Weg“

Sehr geehrter Herr Rautenberg, sehr geehrte Damen und Herren,

als direkt betroffene Nachbarn nördlich der im Bebauungsplan (BP) Nr. 138 „Hasenhaus“ ausgewiesenen Stadt villen, bringen wir folgende Anregungen zur geplanten Änderung dieses BPs ein. Wir beziehen uns auf die städtebaulichen Vorentwürfe zum BP Nr. 164 „Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg“, unser Gespräch im Anschluss an die Diskussionsveranstaltung am 06.10.2011 sowie die Ihnen vermutlich vorliegenden Anregungen und Skizzen unseres Nachbarn Thomas Wrage (Düsseltalstraße 28).

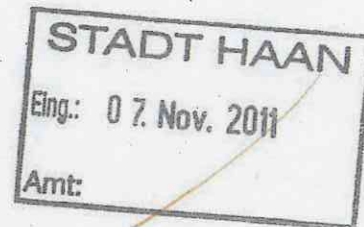
- 1) Die Breite des Baufensters des neu ausgewiesenen nördlichen Einfamilienhauses (EFH) soll auf 10m x 12m begrenzt werden und je zur Hälfte vor den Grundstücken Düsseltalstraße 26 und 28 liegen. Wichtig ist, dass die Gebäudeflucht (EFH Alte Brennerei 30, EFH Alte Brennerei 28 und neues nördliches EFH) eingehalten wird und keine Sondergenehmigung für eine Überschreitung der Baugrenzen erteilt wird.
- 2) Die neuen baulichen Anlagen sollen auf eine maximale Firsthöhe in Anlehnung an die jeweils bestehende Nachbarbebauung begrenzt werden. Also soll das neu ausgewiesene nördliche EFH maximal die Firsthöhe des daneben liegenden EFH (Alte Brennerei 28) und die neu ausgewiesene nördliche Reihenhauszeile maximal die der bestehenden Paeschke-Reihenhäuser gegenüber (Düsseltalstraße 13 bis 21) erreichen.
- 3) Gemäß den textlichen Festsetzungen zum BP Nr. 138 werden die Freiflächen der Stadt villen (WA 6) zu 40% mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die Definitionen bezüglich der Bepflanzung in diesem Bereich sollen beibehalten werden oder ein privater Grünstreifen ohne Bäume (ca. 6m) an der Nordgrenze der Grundstücke ausgewiesen werden.
- 4) Die Position der Garagen für die neu ausgewiesene nördliche Reihenhauszeile soll entsprechend der veröffentlichten städtebaulichen Vorentwürfe im neuen BP Nr. 164 festgelegt werden, sodass die Garagen nicht im Bereich nördlich dieser Reihenhauszeile entstehen.

Für Rückfragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

 Gartenstr. 7, 42781 Haan

Stadt Haan
Planungsamt/Baudezernat
Alleestraße 8
42781 Haan



Einspruch gegen den Bebauungsplan BP 164 bzw. BP 138

Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplans BP164 und BP138 aus folgenden Gründen ein:

1. Die Veränderung der Bebauung von dem einst geplanten Kindergarten in dreigeschossige Wohngebäude tangiert die aktuelle Lebenssituation der Anwohner in den anliegenden Bestandsobjekten massiv.
2. Die zu erwartende Lärmbelästigung für die Anwohner der Bestandsobjekte auf der Gartenstraße aufgrund des zu erwartenden stark ansteigenden Anliegerverkehrs über den Karl-Niepenberg-Weg ist bei der Umplanung nicht ausreichend beachtet worden.
3. Der Karl-Niepenberg-Weg kann die durch die zukünftige Wohnbebauung zu erwartende, stark erhöhte Verkehrsbelastung nicht bewältigen. Eine notwendige Vergrößerung der Anliegerstraße ist in der Planung ist nicht berücksichtigt worden.
4. Darüberhinaus sieht es auf dem BP138 bzw. BP 164 so aus, dass der Karl-Niepenberg-Weg über unser Grundstück verläuft (siehe Anlage). Dagegen lege ich Einspruch ein.

Anlage: BP138 bzw BP 164 Ausschnitt Karl-Niepenberg-Weg

Haan, den 03.11.2011



