

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	<p>Für das im Plangebiet befindliche nordöstlichste Grundstück und die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Anpassung des Baukörpers angeregt:</p> <p>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 Brennerzeile 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.</p>	<p>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 das vormals großzügige Baufenster im Norden von rd. 27 x 27 m aufgegeben und entsprechende überbaubare Grundstücksflächen für die geplanten Hausgruppen bzw. das Einfamilienhaus vorgesehen. Um bei Umsetzung der Planung einen gewissen Gestaltungsspielraum zu erreichen, wird daher die überbaubare Grundstücksfläche für die Reihenhäuser mit einer Tiefe von 12,0 m und für das geplante Einzelhaus mit einem Maß von 12,0 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 Bauungen bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie weiterer Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise berücksichtigt.</p> <p>Den Anregungen zur Begrenzung der Firsthöhe wird</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>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.</p> <p>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 Anreicherung aufgegriffen, die nördliche Grenze des Baugebietes des WA 1 zu begrünen. Durch die Festsetzung</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
2	Bürger B	30.10.2011	<p>Für das im Plangebiet befindliche nordöstlichste Grundstück und die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Anpassung des Baukörpers angeregt:</p> <p>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 Brennerlei 28 vorgesehen werden. Für die nördliche Reihenhausecke ist eine Firsthöhenbegrenzung in Anlehnung an die Gebäude Düsseldorfstraße 13 bis 21 zu berücksichtigen. Für die betroffenen Grundstücke sind die Freiflächen gemäß Textfestsetzung des Ursprungsbebauungsplans zu begrünen, alternativ könnte eine Eingrünung an der Nordgrenze erfolgen. Die Position der Garagen für die neue Reihenhausecke soll gemäß dem Vorentwurf festgelegt werden.</p>	<p>einer 6,0 m breiten privaten Grünfläche mit entsprechender Anpflanzfestsetzung kann der Anregung gefolgt werden.</p> <p>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 12,0 m und für das geplante Einzelhaus mit einem Maß von 13,0 x 12,0 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 Bauungen bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie weiterer Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>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.</p> <p>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 Anreicherung aufgeföhrt, die nördliche Grenze des Baugebietes</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>tes des WA 1 zu begrünen. Durch die Festsetzung einer 6,0 m breiten privaten Grünfläche mit entsprechender Anpflanzfestsetzung kann den Anregungen gefolgt werden.</p> <p>Die Positionen der Garagen sind entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 138 nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Den Anregungen kann diesbezüglich gefolgt werden.</p>
3	Bürger C	03.11.2011	<p>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 dem Karl-Niepenberg-Weg befürchtet, eine Vergrößerung der Anliegerstraße ist in der Planung nicht berücksichtigt. Ferner wird eine direkte Betroffenheit des Grundstücks der Bürgers befürchtet.</p>	<p>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 (Geltungsbereich BP 138, nahe dem Kreisverkehr), welche verkehrlich besser erschlossen ist, geplant. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 138 sah neben der Festsetzung von sozialen Zwecken dienende Gebäude 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 verkehrsgünstiger Standort</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>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.</p> <p>Die öffentliche Verkehrsfläche, am 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 die Düsseldorfstraße anschließenden Privatstraßen und die anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche 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.</p> <p>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.</p>

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.

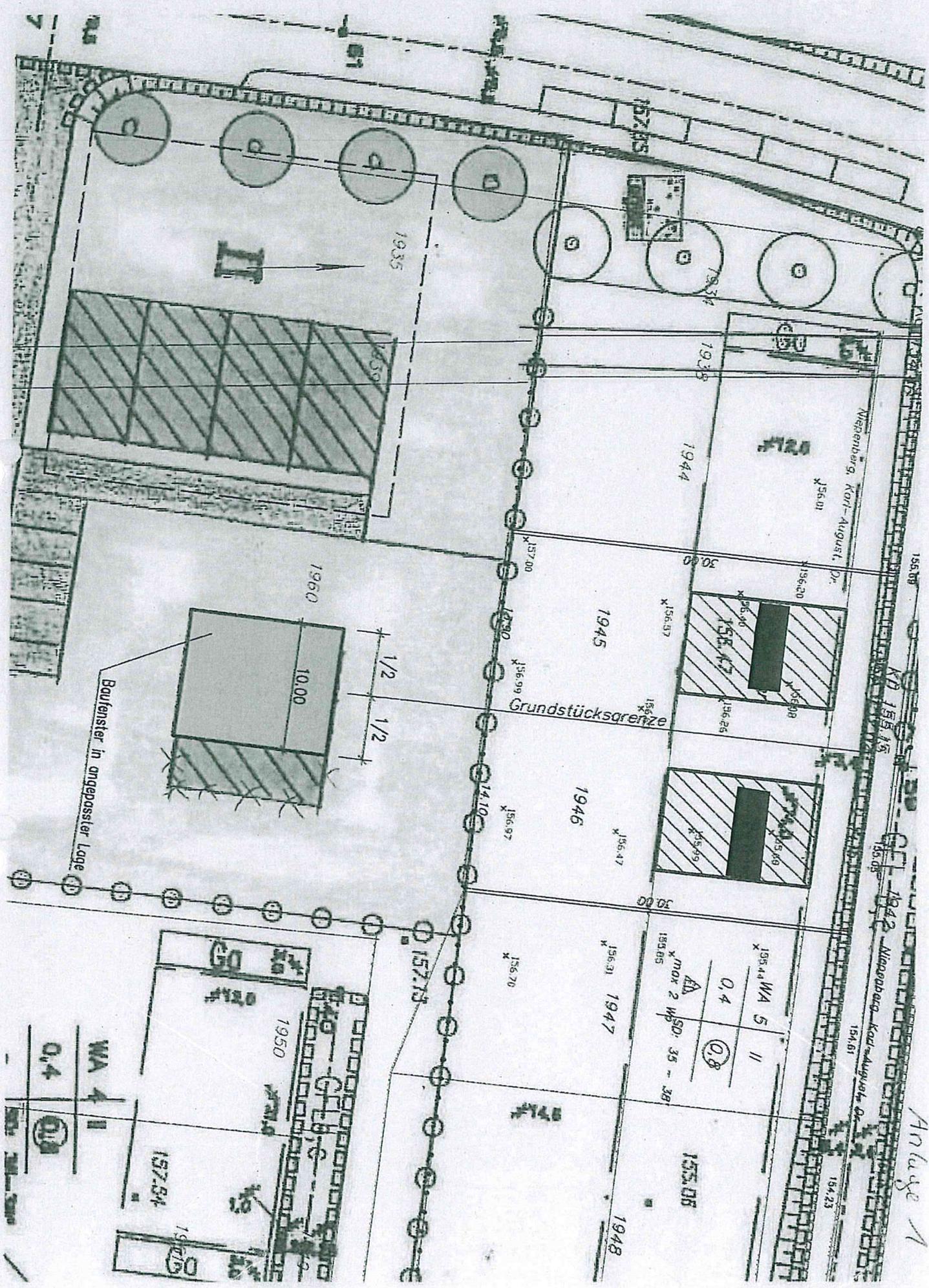
Anregungen zum nördlichsten Einfamilienhaus:

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 Reihenhäuserzeile: 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





Bauflaster in angepasster Lage

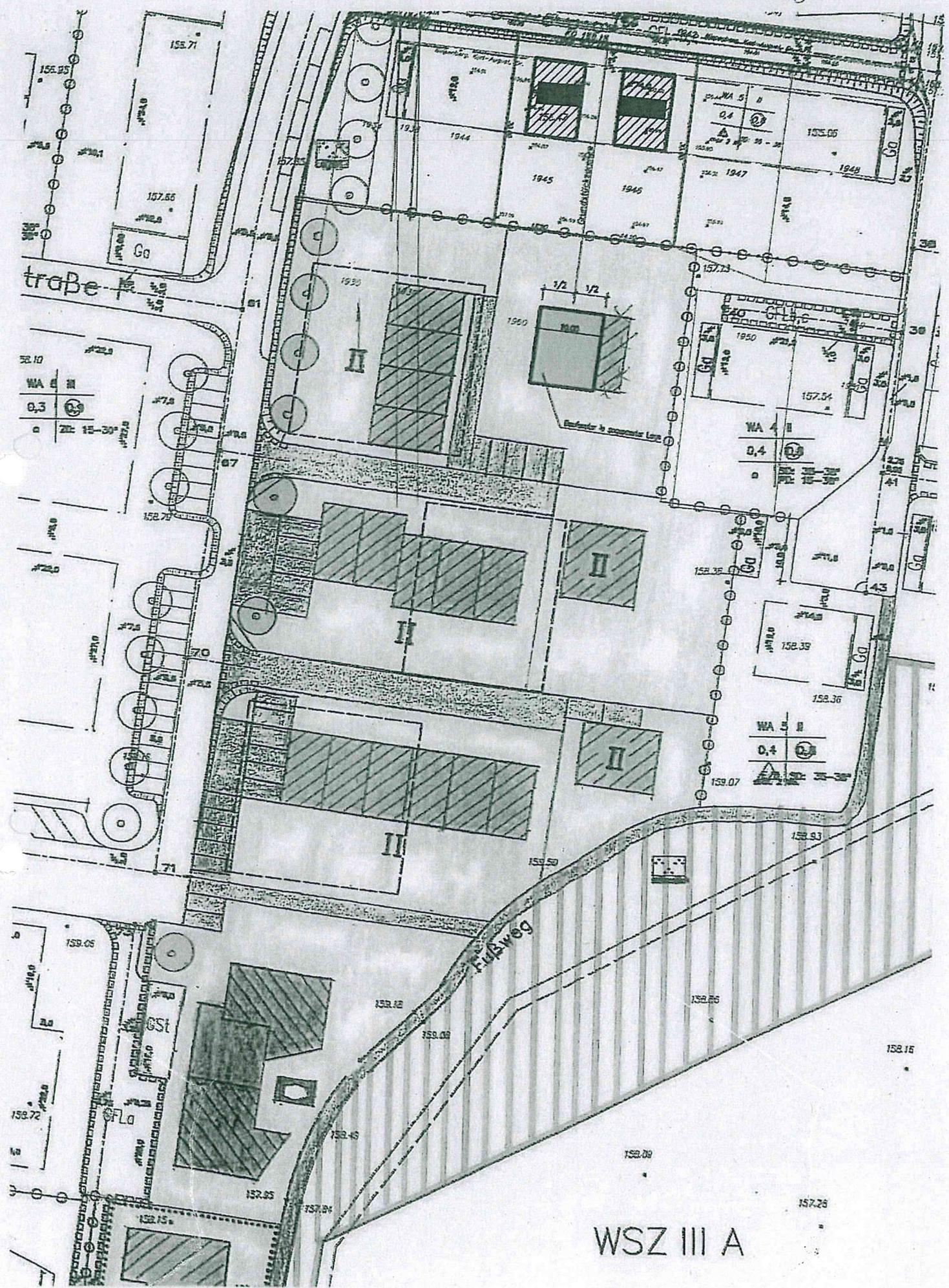
Nissenberg, Karl-August-Str.

Grundstücksgrenze

X 155.44	WA 5	II
0,4	(0,8)	
Δ max 2 WP SD: 35 ~ 38 155.05		

Anlage 1

Anlage 2



WSZ III A

E. Amt 61

2.11.2011 JF

Düsseltalstraße 26
42781 Haan - Gruiten

Düsseltalstr. 26 • 42781 Haan

Stadt Haan
Planungsamt
Herrn Jürgen Rautenberg
Alleestraße 8
42781 Haan

Sula, 2.11.11

30. Oktober 2011

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

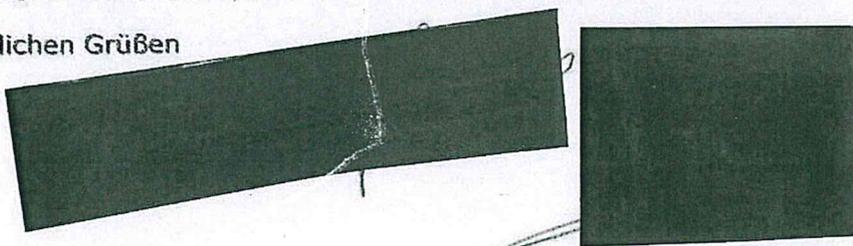
Sehr geehrter Herr Rautenberg, sehr geehrte Damen und Herren,

als direkt betroffene Nachbarn nördlich der im Bebauungsplan (BP) Nr. 138 „Hasenhaus“ ausgewiesenen Stadtvillen, 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 Stadtvillen (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.

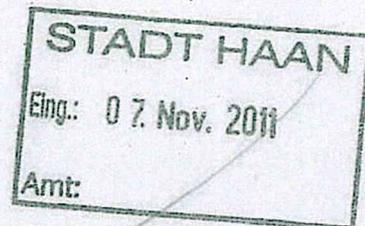
Für Rückfragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



 Gartenstr. 7, 42781 Haan

Stadt Haan
Planungsamt/Baudezernat
Alleestraße 8
42781 Haan



Scha. 2.4g.

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



Niederschrift über die Diskussionsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 164 „Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg“

Ort: Bürgerhaus Gruiten
Datum: Donnerstag, 06.10.2011
Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 20.45 Uhr

Teilnehmer:

(Stadtverordnete, Ausschussmitglieder und Bürger gemäß Anwesenheitsliste)

Stv. Wollmann, SPD-Fraktion

Vorsitzende des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Haan
als Diskussionsleiterin

Verwaltung der Stadt Haan

StOBR Rautenberg, Planungsamt
TA Scharf, Planungsamt (für die Niederschrift)

Die Diskussionsleiterin, Stv. Wollmann begrüßt die anwesenden Bürger und stellt die Mitglieder der Verwaltung vor.

StOBR Rautenberg erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation den Ablauf des Bauleitplanverfahrens, den Planungsanlass sowie die Entwurfselemente der Planung.

Anschließend bittet Stv. Wollmann die anwesenden Bürger um Wortbeiträge zur vorgestellten Planung.

Herr K. bittet um Mitteilung, welcher Bedarf an Grundschulplätzen für das Baugebiet prognostiziert worden sei und wo diese Plätze eingerichtet werden.

StOBR Rautenberg weist darauf hin, dass die Einrichtung von Grundschulplätzen Aufgabe des Amtes für Schule, Sport und Kultur sowie des zuständigen Jugendhilfeausschusses ist. Durch die nunmehr angedachte Bebauungsplanaufstellung werde gegenüber der bisherigen Planung zum Baugebiet Hasenhaus keine veränderte Anzahl von Wohneinheiten ausgewiesen, sodass sich hieraus gegenüber dem alten Planungsrecht keine Änderungen in der Anzahl der zu erwarteten Einwohner ergeben. Die geäußerten Anregungen werden aber dem zuständigen Fachamt weitergeleitet.

Ergänzung im Protokoll: Gemäß Rücksprache beim Amt für Schule, Kultur und Sport gibt es derzeit keine Engpässe im Grundschulbereich. Die Bedarfsprognose aus 2010 sieht ab den Jahren 2015/2016 sogar deutlich sinkende Anmeldezahlen vor, sodass derzeit kein weiterer Bedarf über die vorhandene zweizügig geführte Grundschule in Gruiten hinaus gesehen wird.

Herr C. und Frau H. bringen vor, dass die im Bereich der bisherigen Kindergartenflächen vorgesehene Bebauung zu hoch sei und keine Rücksicht auf die vorhandene kleinteilige Bebauung im Bereich der Gartenstraße genommen werde. Bereits die vom Eisenbahner Bauverein

realisierten Baukörper fügten sich nicht in das Ortsbild von Gruiten ein. Insbesondere das Pultdach wird kritisiert.

Frau K. schlägt vor, die Bebauung in diesem Bereich um ein Vollgeschoss zu reduzieren und somit auf II-Vollgeschosse zu begrenzen.

Herr K. fragt nach, ob sich durch die Bebauungsplanänderung die Erreichbarkeiten im Baugebiet Hasenhaus verändern würden. Er möchte wissen, ob die Düsseltalstraße zur Durchgangsstraße geöffnet werde. Die würde zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und zu noch höheren Geschwindigkeiten führen. Auch fragt er nach wie die bereits schon schwierige Parkplatzsituation für den Kindergarten gelöst werden solle.

StOBR Rautenberg führt aus, dass der Bebauungsplan selbst keine Aussagen darüber treffe, ob die Düsseltalstraße eine Durchgangsstraße ist oder nicht. In der Begründung zum Bebauungsplan wird jedoch darauf hingewiesen, dass keine Durchfahrtsmöglichkeit von der Bahnstraße zur Vohwinkler Straße erfolgen solle. Die Umsetzung ist jedoch kein planungsrechtliches, sondern ein verkehrsrechtliches Thema und werde von der Stadt selbst vorgenommen. Die Düsseltalstraße mit ihrer unmittelbaren Anbindung an den Kreisverkehr mit der K 20n nehme jedoch auch so eine wichtige Erschließungsfunktion für das nördliche Baugebiet Hasenhaus wahr und weise somit auch eine entsprechende Verkehrsmenge auf.

Herr H. erläutert, dass die Düsseltalstraße im unteren Bereich Privatstraße ist und eine Durchfahrt zur Straße "Am Ziegelhäuschen" nicht möglich sei. Frau D. ergänzt, dass die vorhandenen Poller derzeit nur entfernt wurden, weil durch die bestehenden Baustellen die Gebäude Düsseltalstraße 2 und 4 sonst nicht mehr angefahren werden könnten.

Herr G. bittet um Auskunft, ob es für den C-Spielplatz, der bisher im Bereich der nunmehr vorgesehenen Kindergartenfläche festgesetzt war, einen Ersatzstandort gibt.

StOBR Rautenberg erläutert, dass im Anschluss an den geplanten Kindergartenstandort der geplante Ortsteilspielplatz anschließe. Hier würden auch Spielmöglichkeiten für Kleinkinder vorgesehen. Somit erfolge zwar flächenmäßig eine Verkleinerung, aber die grundsätzliche Spielmöglichkeit für Kleinkinder in diesem Bereich bleibe erhalten. Zusätzlich seien im Baugebiet noch zwei weitere C-Spielplätze vorgesehen.

In diesem Zusammenhang bittet Herr T. um Auskunft, wann der Spielplatz realistischer Weise umgesetzt wird.

StOBR Rautenberg antwortet, dass als Zielwert in der Verwaltung das Jahr 2012 gewünscht war und entsprechende Planungsmittel etatisiert wurden. Zu berücksichtigen seien in diesem Zusammenhang jedoch auch die weiteren erforderlichen Planungsschritte. So sei damit zu rechnen, dass der Planentwurf aufgrund der erforderlichen Beschlüsse und des Erarbeitungsaufwandes nicht vor dem Frühjahr 2012 zur Offenlage beschlossen werden könne. Der Satzungsbeschluss könne daher voraussichtlich erst nach der Sommerpause 2012 gefasst werden. Realistischer Weise ist somit mit dem Bau des Spielplatzes nicht vor 2013 zu rechnen. Zu berücksichtigen sei in diesem Zusammenhang jedoch auch die haushaltsrechtliche Lage der Stadt Haan, wodurch sich weitere Verzögerungen ergeben können.

Seitens einer Bürgerin wird nachgefragt, ob der neue Kindergarten über die Gartenstraße angefahren werden könne.

StOBR Rautenberg verneint dies, da zukünftig nur die Bebauung im Bereich des Karl-Niepenberg-Weges über die Gartenstraße erschlossen werden soll.

Frau K. schlägt vor den Kindergarten nur von der Düsseltalstraße anzubinden. In diesem Zusammenhang wird von Herrn W. und Herrn S. vorgetragen, dass der Kindergarten wahrscheinlich von vielen Leuten auch von der Straße Am Ziegelhäuschen aus angefahren würde. Dieser Weg würde jedoch von vielen Schulkindern in Richtung Bahnstraße benutzt. Es wird eine Gefährdung der Schulkinder befürchtet. Auch Herr K. hält es für erforderlich, dass die Zufahrt zum Kindergarten nochmals überdacht wird, da sich vor den Kindergärten der Verkehr häuft.

Herr G. fragt nach, über welche Wege der Spielplatz an die Umgebung angebunden werden soll und welche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen seien.

StOBR Rautenberg führt aus, dass derzeit eine Anbindung von der Straße "Zur alten Brennelei", von der Düsseltalstraße und vom Karl-Niepenberg-Weg aus vorgesehen sei. Auf Rückfrage teilt er mit, dass eine Anbindung vom Radweg entlang der K 20n grundsätzlich sinnvoll sei und dies im weiteren Verfahren geprüft werden müsse. Bzgl. des Themas Lärmschutz erläutert StOBR Rautenberg, dass gemäß der Rechtsprechung Kinderlärm grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen sei. Für das geplante Kleinspielfeld werde jedoch eine ergänzende Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben, welche die bereits im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 138 erfolgte Untersuchung konkretisiere.

Es wird nachgefragt, ob auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen auch eine Bebauung beabsichtigt sei. Herr K. regt zudem an, dass unabhängig vom Planverfahren für den Stadtteil Gruiten mehr getan werden müsste. Er vermisse weitergehende Infrastrukturmaßnahmen sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes.

StOBR Rautenberg antwortet, dass auf den verbleibenden Restflächen derzeit keine bauliche Entwicklung vorgesehen sei. Der Flächennutzungsplan weise die Flächen derzeit auch als landwirtschaftliche Fläche aus.

Herr G. bittet um Auskunft, was genau der Anlass der Planung ist und wer der "Anreger" für die Änderungen im Bereich des Wohnungsbaus ist. Zudem möchte er wissen, ob es eine neue Kompensationsberechnung gibt.

StOBR Rautenberg teilt mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 durch den Haaner Stadtrat beschlossen wurde. Anlass der Planung war zum einen die planungsrechtliche Ausweisung des Ortsteilspielplatzes. Zum anderen wurde durch die Entwicklungsgesellschaft Projektbau Düsseltal, die das Baugebiet Hasenhaus in Kooperation mit der Stadt Haan entwickelt hat und nunmehr vermarktet, angeregt, die für einen Kindergartenstandort am Karl-Niepenberg-Weg bisher vorgesehenen Flächen auch für den Mietwohnungsbau zu nutzen. Stattdessen werde hierfür nun eine günstiger zugeschnittene Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Düsseltalstraße ausgewiesen. Des Weiteren beabsichtigt die Projektbau statt der Stadtvillen nunmehr Reihenhäuser und Eigenheime zu errichten, da hierfür in Gruiten eine größere Nachfrage bestehe. Die genaue Zusammenarbeit und Verpflichtungen der Entwicklungsgesellschaft sind noch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. Der Bebauungsplan werde im klassischen Verfahren und nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Entsprechend ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine neue Bewertung des Eingriffes und der Umweltbelange vorzunehmen.

Herr W. äußert, dass unter Berücksichtigung des Bauvorhabens Johnson eine Vermarktung der Stadtvillen aus seiner Sicht möglich sei. Er fragt zudem nach, was mit den im Bereich der Stadtvillen festgesetzten Bäumen und Sträuchern geschieht.

StOBR Rautenberg erläutert, dass die Vermarktungschancen einen privaten Belang darstellen, die Bauentwicklung aber einen öffentlichen Belang darstelle. Durch die geplanten baulichen Veränderungen werde eine zeitnahe bauliche Entwicklung im Baugebiet Hasenhaus und somit eine Lückenschließung ermöglicht. Dies komme auch baulichen Entwicklungen im 2. Bauabschnitt des Technologieparks zu Gute.

Seitens mehrerer Bürger wird nachgefragt, ob die dargestellte Planung schon verbindlich ist oder ob z.B. im Bereich der Geschosse und Höhen noch Änderungen möglich seien.

StOBR Rautenberg antwortet, dass die Planung noch nicht verbindlich ist. Anhand einer Abbildung erläutert er das weitere Verfahren und die weiteren Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürger. Wann der Plan wieder im Ausschuss beraten wird, könne noch nicht genau terminiert werden. Er verweist hierzu auf das Ratsinformationssystem auf der Homepage der Stadt Haan. Frühestmöglicher Beratungstermin wäre grundsätzlich der Planungs- und Umweltausschuss am 29.11.2011.

Im Anschluss werden noch einige Fragen zur Höhe der Einfamilienhäuser und zu Lage und Anzahl der Stellplätze vorgetragen.

StOBR Rautenberg verweist in diesem Zusammenhang auf den Vorentwurfsstand der Planung. Konkrete Höhenfestsetzungen und die Festsetzungen zur Lage der Stellplätze erfolgen erst im Rahmen der Entwurfsplanung. Der konkrete Bebauungsplanentwurf könne von den Bürgern dann im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen und Anregungen vorgetragen werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt die Diskussionsleiterin Stv. Wollmann die Veranstaltung und bedankt sich für die vorgebrachten Wortbeiträge.

gez. Scharf