

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“**

### **Ergebnisprotokoll zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit in Form einer Diskussionsveranstaltung am 18.05.2016 in der Alten Pumpstation, Zur Pumpstation 1, Haan**

#### Podium:

Herr Alparslan, Technischer Beigeordneter Stadt Haan  
Herr Sangermann, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht  
Herr Lemke, Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Herr Füge, BMFS  
Herr Runge, IVP  
Herr Roth, ISR

#### Protokoll:

Herr Roderer, ISR

#### Teilnehmer:

ca. 6 interessierte Bürger/-innen und ca. 15 politische Vertreter

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:15 Uhr

Im Rahmen der Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 26. April 2016 in Haan wurde der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines Bürgerabends am 18.05.2016 statt.

Als Moderator führte Herr Lemke durch die Veranstaltung.

Herr Lemke begrüßte die Anwesenden und erläuterte kurz den Anlass und den Ablauf des Bürgerabends. Herr Roth präsentierte und erläuterte anschließend den rechtlichen Hintergrund der Abendveranstaltung und die Möglichkeit der Beteiligung. Zu dem Bürgerabend wird ein Protokoll angefertigt, welches in die weitere politische Beratung und Beschlussfassung aufgenommen wird. Ferner erläuterte Herr Roth die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Dabei stellte er heraus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch erfolgt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festsetzt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB werden im vorliegenden Fall als gegeben angesehen.

Durch die Planung sollen die bestehenden baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert und mit der Errichtung eines Erweiterungsbaus südlich angrenzend an die Pumpstation soll eine flächenmäßige Entzerrung der bestehenden Büronutzung erreicht werden, ohne die etablierte kulturelle Nutzung des Pumpensaals zu gefährden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Beitrag zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) und damit zum schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. So kann insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches erfolgen.

Ein anderer zentraler Aspekt der Präsentation war der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der geplante Baukörper soll sich südlich der Pumpstation, an der aus architektonischer und denkmalschützender Sicht unbedenklichsten Seite befinden. Hier liegt das an eine Brandwand angebaute, bestehende Treppenhausgebäude. Aus dem öffentlichen Raum kann bei dieser Lage keine Einschränkung der Wahrnehmung des Denkmals einhergehen (Straße Zur Pumpstation und Fußgängerüberführung). Im Rahmen der Vorstellung präsentierte der Verkehrsgutachter Herr Runge die Ergebnisse seiner Prognose. Dabei stellte sich heraus, dass der zu erwartende Mehrverkehr (2 Kfz in der Spitzenstunde), selbst im schlechtmöglichsten Prognosefall (worst-case Szenario), zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrssituation führen wird.

Seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurden zur Planung Fragen und Anregungen vorgetragen. Die jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung / Fachvertreter sind im Anschluss beigefügt.

Bei der folgenden Gegenüberstellung von Fragen/Anmerkungen und Antworten handelt es sich um eine sinngemäße Wiedergabe der Wortmeldungen im Verlauf der Veranstaltung.

## **Städtebau / Bäume**

### *Wortbeiträge:*

1. Es wird darauf hingewiesen, dass bevor es zur Wohnbebauung an der Straße Zur Pumpstation kam, ursprünglich eine historische Kastanienallee vorhanden war. Die beiden, durch die Planung betroffenen Kastanien, werden als Teil dieser historischen Bepflanzung dargestellt. Es wird angeregt, einen alternativen Standort zugunsten der Bäume zu wählen.
2. Angesichts der zwei entfallenden Bäume wird angeregt, den geplanten Baukörper weiter nach Osten zu versetzen.
3. Es wird vorgeschlagen, den geplanten Baukörper östlich an das Treppenhausgebäude anzubauen, um die Kastanien zu schützen. Es wird betont, dass der Erhalt alter Bäume generell erstrebenswert sei. Darüber hinaus wird der Wunsch geäußert, zukünftige Projekte in Haan umweltverträglich zu gestalten.
4. Warum ist der Baukörper mit drei Vollgeschossen geplant? Lässt sich das städtebaulich begründen bzw. aus dem Kontext ableiten?  
Wie wird sichergestellt, dass die Ersatzpflanzungen tatsächlich erfolgen?

### *Stellungnahme:*

1. Hr. Alparslan:

Eigentlich sei die Allee zum Erhalt im damaligen Bebauungsplan festgesetzt gewesen. Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung und der Erschließungsmaßnahmen sei von der Festsetzung befreit worden; es erfolgte eine Ersatzgeldzahlung für die weggefallenen Bäume, durch die z.B. eine Umgestaltung des Sandbachs in Haan mitfinanziert werden konnte.

Es seien verschiedene Alternativen überprüft worden, jedoch erwies sich die vorliegende Lösung als die tragfähigste. Das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 30) räumt dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit ein, ein Baufenster nordöstlich der Pumpstation zu bebauen. Diese Option würde jedoch die prägende Frontfassade der Pumpstation verstellen, was städtebaulich und architektonisch bedenklich wäre. Die gewählte Lösung sei demnach aus städtebaulichen Gründen sowie Denkmalbelangen wesentlich verträglicher. Die Stadt Haan sei sich bei der vorliegenden Variante um die Überplanung der bestehenden beiden Kastanien durchaus bewusst. Aufgrund vorgenannter Aspekte sei aus Sicht der Stadt Haan die vorliegende Variante zu favorisieren.

2. Hr. Roth:

Ein Verschieben des Baukörpers hätte zur Folge, dass zwar einer der beiden Bäume erhalten werden könnte, anstelle dessen würde voraussichtlich ein anderer, weiter östlich gelegener Baum entfallen. Zudem würde die Bebauung nah an den nicht überbaubaren, unterirdischen Eisspeicher rücken. Darüber hinaus würden die städtebaulichen Argumente überwiegen. Ein Abrücken aus der geplanten Konfiguration würde gleichzeitig ein Hervortreten vor das Denkmal bedeuten, wodurch die Wahrnehmung des Denkmals eingeschränkt werden würde.

3. Hr. Roth:

Ein Anbauen an das Treppenhaus von der östlichen Seite sei problematisch, da nur unzureichende Grundrisse realisierbar wären. Zudem würde die Belichtung des Treppenhauses eingeschränkt. Des Weiteren sei die Lage südlich des Treppenhausgebäudes bewusst gewählt worden, um einen „Distanzpuffer“ zwischen Erweiterungsbau und Denkmal zu schaffen, der das städtebauliche Zurücktreten vom historischen Gebäude ermögliche.

4. Hr. Roth:

Eine geringere Anzahl an Vollgeschossen würde, bei gleichbleibendem Flächenbedarf des Vorhabens eine Inanspruchnahme einer größeren Grundfläche implementieren, wodurch unnötig viel Fläche versiegelt würde. Das Gebäude der Pumpstation sei relativ hoch (rd. 13,0 m), die Planung nehme insofern durch die Höhe und Geschossigkeit Bezug auf das Bestandsgebäude. Dadurch könnte auch eine etagenweise Erweiterung der Bürofläche der Pumpstation erfolgen, die der Aufteilung des Gebäudes (funktionaler Zusammenhang auf den Etagen/kurze Wege) entspräche. Darüber hinaus weise die umgebene Bestandsbebauung eine ähnliche Höhenentwicklung und Geschossigkeit auf: II Vollgeschosse plus Dachgeschoss. Durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die verbindlichen Regelungen im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag wird der

Vorhabenträger zum Anpflanzen der Ersatzbäume durch zweierlei Instrumente verpflichtet.

## **Durchführungsvertrag**

*Wortbeiträge:*

1. Ist eine Änderung des Durchführungsvertrages möglich, auch ohne die Zustimmung der Bürgerschaft?
2. Ist die Art der baulichen Nutzung Teil des Durchführungsvertrages? Wie definiert sich die zulässige soziale Nutzung?

*Stellungnahme:*

1. Hr. Roth:  
Eine Änderung des Durchführungsvertrags ist bilateral zwischen Stadt und Vorhabenträger und entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Haan möglich. Änderungen, welche die Inhalte der Planung betreffen, müssen jedoch den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen. Änderungen, die über die Festsetzungen hinausgehen, sind unzulässig.
2. Hr. Roth:  
Die Art der baulichen Nutzung sei einzig im Bebauungsplan festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handele, könne aufgrund des direkten Umsetzungsbezuges eine sehr passgenaue Definition der Nutzung als Festsetzung getroffen werden, die deutlich präziser als die Definition der Baugebiete der Baunutzungsverordnung sei.

Im Baugebiet sind daher die folgenden Nutzungen zulässig, die dem Bedarf bzw. den bereits bestehenden Nutzungen in der Alten Pumpstation entsprechen und darüber hinaus auch zukünftige Entwicklungen offenhalten: Büronutzungen, kulturelle und soziale Nutzungen sowie Seminarveranstaltungen, sonstiges nicht störendes Gewerbe, Räume für freie Berufe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die zulässigen Nutzungen entsprechen auch weitestgehend den zulässigen Nutzungen des umliegenden allgemeinen Wohngebiets (Wohnen, kulturelle und soziale Nutzungen, nicht störendes Gewerbe).

Als soziale Nutzung wäre beispielsweise auch die Nutzung des Pumpensaals für Schulveranstaltungen, als Ersatz für eine Aula denkbar.

## **Verfahren**

*Wortbeiträge:*

1. Wurde der Bauantrag zu dem Verfahren schon genehmigt? Hat die Verwaltung eine alternative Lösung?

2. Ist die Stellungnahme von Hr. Roth auf o.g. Wortbeitrag (s.u.) als Drohung zu verstehen?

*Stellungnahme:*

1. Hr. Alparslan:  
Ein Bauantrag wurde noch nicht genehmigt, dies kann erst auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgen, zu dessen Aufstellung erst kürzlich der Beschluss gefasst wurde.  
Die Alternative zu der vorgestellten Lösung sei, die Ausnutzung des bestehenden Baurechts auf der Nordostseite des Plangebietes. Das hieße jedoch, dass die Sicht auf das Denkmal versperrt würde. Zudem würde das Konzept der kurzen Wege für die Ingenieur- und Architekturbüros innerhalb des Gebäudes geschwächt, das einen großen Beitrag zum Erfolg des Standortes darstellt.

Hr. Roth:

Eine weitere Alternative sei es, den Pumpensaal als Erweiterung der Büronutzung zu beanspruchen. Dadurch würde die bestehende Nutzung als Kultur- und Veranstaltungsforums jedoch ebenso wie die intensive und erfolgreiche Vereinsarbeit des ansässigen Kunst- und Kulturvereins beschnitten. Diese Lösung wäre somit die zwar wirtschaftlichste, bedeutete aber einen großen Verlust für die Haaner Kulturszene.

2. Hr. Roth:  
Nein. Letzen Endes entscheide die Stadt Haan über die umzusetzende Lösung, da ihr die Planungshoheit im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung obliege.

Hr. Alparslan:

Die Pumpstation befindet sich im Eigentum der BMFS, die Bewirtschaftung und Finanzierung des Pumpensaals als Kulturforum sei ein großer Gewinn für die Stadt Haan. Zwar sei der Verlust der zwei Kastanien ein Wertverlust, jedoch würde der Wert der Kultur- und Büronutzung für die Allgemeinheit überwiegen.

Zum Verfahren sei zu ergänzen, dass im nächsten Schritt die öffentliche Auslegung beschlossen werden soll, bei der die Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats die Möglichkeit hat, Stellungnahmen abzugeben, um Einfluss auf den weiteren Planungsprozess zu nehmen. Einen genauen Termin gebe es noch nicht. Es werde jedoch Wert darauf gelegt, dass der Zeitraum nicht ausschließlich innerhalb der Sommerferien liege.

## **Verkehr / Stellplätze**

*Wortbeiträge:*

1. Wurden im Verkehrsgutachten die erforderlichen Stellplätze für Veranstaltungen berücksichtigt?
2. Trotz Parkplatzzuweisung käme es dazu, dass Besucher der Pumpstation Einfahrten der Anlieger verstellten. Dies sei insbesondere in Bezug auf Notfälle unhaltbar. Zudem seien die laut Gutachten erforderlichen 60 Stellplätze für Veranstaltungen

nicht sichtbar.

3. Was ist die rot gekennzeichnete Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan?
4. Es ließe sich beobachten, dass während der Bürozeiten Stellplätze auf der nördlichen Stellplatzanlage ungenutzt seien, obwohl die südliche Stellplatzanlage oftmals vergeblich angefahren werde.

*Stellungnahme:*

1. Hr. Runge:  
Ja. Zudem sei laut Vorhabenträger bei großen Veranstaltungen ein Parkplatzzuweiser anwesend.
2. Hr. Runge:  
Die Veranstaltungen lägen zumeist außerhalb der Bürozeiten und die Stellplätze im Plangebiet könnten demnach für derartige Veranstaltungen genutzt werden. Zudem befänden sich in näherer Umgebung weitere öffentliche Parkplätze an der Düsseldorfer Straße, am Bahnhof und am Park & Ride Parkplatz. Ferner bestünde eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV. Die offenbar dennoch bestehenden Mängel sollten durch eine Verbesserung der Parkplatzzuweisung aufgehoben werden.
3. Hr. Runge:  
Theoretisch ist diese Fläche, unter Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl, komplett nutzbar als Stellplatzfläche. In Anbetracht der Bedeutung der inbegriffenen Grünfläche für die Nutzer der Pumpstation, aber auch für die Anwohner der Straße Zur Pumpstation, sei eine komplette Ausnutzung der Fläche jedoch unrealistisch und nicht beabsichtigt.
4. Hr. Roth:  
Die nördliche Stellplatzanlage stehe für die firmeneigenen Poolwagen und Besucherfahrzeuge zur Verfügung. Auf dem südlichen Stellplatz seien die Stellplätze an Mitarbeiter vergeben. Eine starre Regelung zur Nutzung bestehe zugunsten einer gewissen Flexibilität nicht.

Hr. Bouman:

Der südliche Stellplatz sei bewusst für Mitarbeiter zugewiesen worden, da hier ein geringerer Stellplatzumschlag bestünde. Des Weiteren seien die Stellplätze überwiegend festen Mitarbeitern zugeordnet, da bei einer nicht zugeordneten Situation ein Parksuchverkehr resultieren würde. Diese würde ein höheres Verkehrsaufkommen bedingen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, bedanken sich Herr Roth und Herr Lemke für das Interesse und die rege Beteiligung an der Diskussionsveranstaltung.

Haan, den 23.05.2016

M. Sc. Johannes Roderer, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH