

Stadt Haan  
Der Bürgermeister  
Planungsamt

Haan, den 26.06.2009

**Niederschrift über die Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“**

Ort: Bürgerhaus Gruitzen, Düsseldorf Straße 40 in Haan  
Datum: Donnerstag, 25.06.2009  
Beginn: 19.00 Uhr  
Ende: 20.05 Uhr

*[Anmerkung: Zum Schutz personenbezogener Daten wird die Anwesenheitsliste nicht veröffentlicht!  
Die Namen der Diskussionssteilnehmer sind in der veröffentlichten Niederschrift gekürzt.]*

Teilnehmer:

Frau Stv. Wollmann, (Vorsitzende des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Haan als Diskussionsleiterin),  
1.Bgo. Buckesfeld,  
StOBR Rautenberg (Planungsamt),  
TA Böhm (Planungsamt, für die Niederschrift)  
und weitere Anwesende nach der beigefügten Liste

Stv. Wollmann begrüßt die anwesenden Bürger, stellt die anwesenden Mitglieder der Verwaltung vor und erläutert kurz den vorgesehenen Ablauf der Diskussionsveranstaltung.

StOBR Rautenberg stellt das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 161 „Champagne“ vor und zeigt den zeitlichen Ablauf der Planungen und die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit auf.

Nach Abschluss des Vortrags bittet Stv. Wollmann die anwesenden Bürger um Fragen zur vorgestellten Planung.

Herr M. fordert, dass bei der Planung neben dem Lärmschutz auch der Geruchsschutz der angrenzenden Wohnnutzung beachtet werden müsse. Er berichtet, dass es Anfang der 1970er Jahre eine sehr starke Geruchsbelästigung durch die Firma Dirka Schinken gegeben habe. Die Belästigung habe zwar durch einen neueren Stand der Technik abgenommen, sei aber insbesondere bei Ostwind weiterhin vorhanden. Es müsse gewährleistet sein, dass von neuen Gewerbebetrieben keine Lärmbelästigung und auch keine Geruchsbelästigung der angrenzenden Wohnnutzung ausgehe.

Herr M. fragt, ob im Zuge des Neubaus der Kreisstraße 20n eine Erschließung der gewerblichen Erweiterungsflächen von Norden aus geplant sei.

Herr M. gibt zu Bedenken, dass es am geplanten Standort keine Nachfrage für neue Gewerbeflächen geben könnte. Die bisher als Kleingartenanlage ausgewiesene Fläche sei aber gut geeignet für einen Betrieb wie die Firma „Brucksch – Baumschulgärtner und Gartentechniker“.

Herr Buckesfeld stellt klar, dass das primäre Ziel der Planung nicht die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, sondern die Standortsicherung der bestehenden Unternehmen sei. Da diese bereits über eine Erschließung verfügten, sei eine zusätzliche Erschließung der Erweiterungsflächen von Norden aus nicht geplant.

Herr Dr. M. fragt nach, was im Bereich der bestehenden Gaststätte geplant sei.

Herr Rautenberg erläutert, dass dieser Planbereich im Bebauungsplan Nr. 111 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sei und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 aufgehoben werden solle. Aus heutiger Sicht bestünde kein Planerfordernis für diesen Bereich mehr, da sich die Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung entlang der östlichen Hochstrasse einfüge und die Zulässigkeit von Vorhaben bereits auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden könne. Die Zweckmäßigkeit der Planaufhebung sei aber im weiteren Planverfahren noch einmal zu überprüfen.

Herr P. H. erkundigt sich, ob allein die Firma Dirka-Schinken bereits Teile der geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen im Rahmen eines Gestattungsvertrags nutze.

Herr Buckesfeld zeigt anhand eines Luftbildes des Plangebiets, welche Erweiterungsflächen bereits durch die vorhandenen Gewerbebetriebe genutzt werden. Er weist darauf hin, dass es sich bei einem Gestattungsvertrag nicht um ein bauplanungsrechtliches Instrument, sondern um ein zivilrechtliches Instrument handele.

Herr P. H. fragt, ob die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche nicht zu groß sei. Er habe von der Firma Eufab erfahren, dass diese ggf. den Standort verlassen werde. Der Standort könne dann nachgenutzt werden. Insbesondere das Grundstück der ehemaligen Übergangswohnheime sei für die Erweiterung eines Betriebes sehr groß.

Herr P. H. fragt nach, ob sich das Grundstück der ehemaligen Übergangswohnheime nicht auch als Standort für ein Obdachlosenwohnheim anböte.

Herr Buckesfeld führt aus, dass man die bestehenden Unternehmen mit einem Obdachlosenwohnheim an dieser Stelle in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beschränken würde. Dies stünde dem Ziel der Planung entgegen.

Herr P. H. fragt nach, ob der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Champagne“ im Jahr 2004 gefasst worden sei und ob sich der Bodenwert im Plangebiet seitdem verändert habe.

Herr Buckesfeld bejaht dies und erläutert Zusammenhänge der Bodenwertentstehung, die eine Steigerung des Bodenwerts im Plangebiet vermuten lassen.

Herr Rautenberg verweist auf „BORISplus“, das Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen. Unter der Internetadresse „[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)“ könnten Nutzer u. a. Bodenrichtwerte und Bodenwertübersichten abrufen.

Herr P. H. erkundigt sich, ob die vorgestellte Planung ein Übergangswohnheim am Standort zuließe.

Herr Buckesfeld erläutert, dass die Nutzung als Übergangswohnheim bauplanungsrechtlich wie „allgemeines Wohnen“ zu beurteilen sei. In einem Gewerbegebiet könnten hingegen nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Ein Übergangswohnheim sei somit nicht zulässig.

Frau Stv. T. weist darauf hin, dass sich der Rat der Haan die Standortplanung für Übergangswohnheime und Obdachlosenwohnheime im Stadtgebiet nicht einfach gemacht habe. Die Abwägung habe fünf Jahre gedauert und auf dieser soliden Basis seien Beschlüsse gefasst worden. Vor diesem Hintergrund sollte man diese Standortfrage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Champagne“ nicht erneut stellen.

Frau Wollmann weist darauf hin, dass sie Frau Stv. T. eigentlich nicht hätte zu Wort kommen lassen dürfen. Eine Vereinbarung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses beinhalte, dass sich Stadtverordnete während der Diskussionsveranstaltungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zurückhalten sollten. Mit dieser Vereinbarung solle gewährleistet werden, dass die Bürger im Vordergrund der Diskussionsveranstaltungen stünden.

Frau i. H. V. berichtet, dass sie in der Vergangenheit sehr unter dem Übergangwohnheim gelitten habe. So habe es oftmals nächtliche Ruhestörungen gegeben und mehrmals sogar Brände. Zudem habe es im Zusammenhang mit dem Bau des Übergangwohnheims in diesem Bereich Bodenaufschüttungen gegeben. Sie befürchte nun, dass sehr hohe Gebäudekörper entstehen könnten, wenn auf dem neuen Höhenniveau gebaut werden dürfe. Zudem strömten durch die Bodenaufschüttungen Wasserfluten auf ihr Grundstück. Vor diesem Hintergrund regt sie an, die Abtragung der Aufschüttungen zu veranlassen.

Herr Buckesfeld verweist auf den Vortrag von Herrn Rautenberg. Demnach sei es vorgesehen, im Bebauungsplan „Champagne“ das Höchstmaß der baulichen Anlagen als absolutes Maß in Metern über Normalnull festzusetzen. Der Eigentümer könne dann selbst entscheiden, ob er auf dem neuen Niveau baut oder eine Bodenabtragung zugunsten eines höheren Gebäudes vornimmt. Bei der Wasserproblematik handele es sich hingegen um einen nachbarrechtlichen und nicht um einen bauplanungsrechtlichen Sachverhalt. Vielleicht könnte man Drainagegraben ziehen.

Herr i. H. V. berichtet, dass Drainagegraben bereits vorhanden, aber nur eingeschränkt funktionsfähig seien.

Herr Plum bestätigt die Wasserproblematik, die auch sein Grundstück betreffe.

Herr Buckesfeld sagt zu, den Betriebshof der Stadt Haan über diesen Sachverhalt zu informieren.

Herr J. erkundigt sich, wie groß die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche ist. Er möchte wissen, ob die gesamte Fläche auch durch einen einzigen Nutzer in Anspruch genommen werden könnte und wie weit der Eigentümer an die Wohnnutzung heran bauen dürfte.

Herr Buckesfeld gibt an, dass die Erweiterungsfläche ca. 7.000 m<sup>2</sup> groß sei. Theoretisch sei die Nutzung durch einen einzelnen Eigentümer möglich. Dies sei aber unwahrscheinlich, da die Fläche durch einen einzelnen Gewerbetreibenden nicht zweckmäßig zu nutzen sei. Herr Buckesfeld erläutert das Abstandsflächenrecht nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

Herr Dr. M. weist darauf hin, dass es auch die Möglichkeit gebe, die überbaubare Grundstücksfläche über Baugrenzen festzusetzen. Er habe aus dem vorausgehenden Wortbeitrag außerdem den Wunsch nach einem möglichst großen Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung entnommen.

Herr Buckesfeld bestätigt die Festsetzungsmöglichkeit von überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen. Allerdings handele es sich bei der heute vorgestellten Planung zunächst nur um ein grobes städtebauliches Nutzungskonzept. Dieses beinhalte zunächst nur die Art der baulichen Nutzung, nicht aber das Maß der baulichen Nutzung, wozu Baugrenzen zählten. Er nähme die Anregung auf, dass die Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung im Interessenausgleich möglichst groß sein sollten.

Herr Dr. M. erkundigt sich, ob der Stadtverwaltung bekannt sei, wie sich das Grundstück Klappmütze 1 in Zukunft entwickele.

Herr und Frau S., die anwesenden Eigentümer berichten, dass sie zurzeit dort keine Änderung planen.

Herr P. H. regt an, auf einem Teil der Erweiterungsfläche Nutzungen für die Anwohner unterzubringen, sofern es keinen Bedarf für eine gewerbliche Nutzung gäbe.

Herr Buckesfeld weist darauf hin, dass die Flächennutzungsplanung eine Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet beinhalte. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haan sei auf dieser Grundlage „Gewerbefläche“ als beabsichtigte Art der Bodennutzung für diesen Bereich dargestellt worden. Zudem gehöre es zur klassischen Angebotsplanung dazu, dass Kommunen Bebauungspläne aufstellten, die nicht sofort von den Eigentümern umgesetzt würden.

Herr M. erkundigt sich, ob der bestehende 2,5 m breite Weg im Norden des Plangebiets auf 4 m erweitert werden könne, auch wenn keine separate Erschließung der gewerblichen Erweiterungsflächen von Norden aus geplant sei.

Herr Buckesfeld sieht für diese Maßnahme kein Erfordernis.

Frau P. erkundigt sich, ob auf dem Fuß- und Radweg im Norden des Plangebiets eine Beleuchtung geplant sei. Es sei dort unheimlich und nicht ungefährlich. Auf dem im Osten des Plangebiets liegenden Fußweg zwischen dem Wendehammer der Straße Champagne und der Hochstraße sei die Beleuchtung abgebaut worden.

Herr Buckesfeld weist darauf hin, dass dies eine allgemeine und keine bauplanungsrechtliche Frage sei. Seitens der Verwaltung würden Beleuchtungsprioritäten für das Stadtgebiet geprüft und im Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss besprochen.

Herr J. erkundigt sich, ob es auch eine Bürgeranhörung zur „Zukunft der Kreisstraße 20 (K20)“ geben werde.

Herr Buckesfeld berichtet, dass der Rat der Stadt Haan entschieden habe, die K20 zu einer städtischen Straße abzustufen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplans würde auch die K20 behandelt und es würden ggf. Maßnahmen für diese Straße formuliert. Es seien aber keine großen Umbaumaßnahmen zu erwarten, da diese von den Eigentümern und der Stadt Haan selbst zu tragen seien. Am 25.08.2009 beriete der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in einer öffentlichen Sitzung über erste Ergebnisse des Verkehrsentwicklungsplans.

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

Böhm