

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II“

Ergebnisprotokoll zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit in Form einer Diskussionsveranstaltung am 12.01.2017 in der Aula des St. Josef Krankenhaus Haan, Robert-Koch-Straße 16, Haan

Podium:

Herr Alparslan, Technischer Beigeordneter Stadt Haan
Herr Sangermann, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Siekkötter, Krankenhaus-Direktor St. Josef Krankenhaus Haan GmbH
Herr Roth, ISR

Protokoll:

Herr Roth, ISR

Teilnehmer:

ca. 20 interessierte Bürger/-innen und ca. 3 politische Vertreter

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:50 Uhr

Im Rahmen der Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 29. November 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. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines Bürgerabends am 12.01.2017 statt.

Als Moderator führte Herr Alparslan durch die Veranstaltung.

Herr Alparslan begrüßte die Anwesenden und erläuterte kurz den Anlass und den Ablauf des Bürgerabends. Herr Sangermann 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 m² 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 soll das derzeit leerstehende Gebäude Robert-Koch-Straße Nr. 10 auf dem Grundstück des Krankenhauses durch eine neue und zeitgemäße Wohnbebauung ersetzt

werden. Das St. Josefs Krankenhaus beabsichtigt das rd. 1.300 m² große Teilgrundstück dem Vorhabenträger zu veräußern. Die Planung sieht die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 11 Wohneinheiten vor, das den Anforderungen moderner Wohnansprüche und zeitgemäßer ressourcenschonender Architektur und Bauweise gerecht wird. Hierdurch wird die angrenzende Wohnnutzung mit einer neuen Wohnadresse an der Robert-Koch-Straße ergänzt. Das Mehrfamilienhaus soll in etwa an gleicher Stelle analog des Bestandsgebäude errichtet werden. Es ist ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Es sind 15 private Stellplätze im Norden und im Westen des Grundstücks in Form von offenen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen bzw. teils in dem Gebäude liegenden Stellplätzen vorgesehen.

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.

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.

Vorhaben, Gebäudeplanung

Wortbeiträge:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass das neue Gebäude höher wird und somit nachteilig für die südlich anschließende Bebauung Am Bollenberg ist. Ebenfalls wird aus Sicht der Anwohner Flemmingstraße / nördlich Robert-Koch-Straße ein höheres Gebäude kritisch gesehen.
2. Es sollte eine einheitliche Gebäudefront zusammen mit den Gebäuden Robert-Koch-Straße 8 sowie 12 in Bezug auf die Gebäudekubatur und Gebäudehöhe erzielt werden.
3. Es werden die geplanten Wohnungsgrößen erfragt.
4. Die Art und die Kosten der Wohnungen werden nachgefragt (Eigentum- oder Mietwohnungen).
5. Es wird gewünscht, dass sich der Vorhabenträger vorstellt.

Stellungnahme:

1. Hr. Roth:
Das geplante Gebäude berücksichtigt die umgebende Bebauung und lehnt sich an den Bebauungszusammenhang der näheren Umgebung an. Herr Roth verweist auf die umliegende Bebauung mit II bis IV Geschossen. Das geplante Mehrfamilienhaus soll eine Höhe von 177,35 m ü NHN analog der Gebäudehöhe des östlich anschließenden Gebäudes Robert-Koch-Straße 12 einnehmen. Dies entspricht für das Gebäude der Hausnummer 10 einer Gebäudehöhe gegenüber der Straße von knapp unter 12 m.

2. Hr. Roth:
Das geplante Mehrfamilienhaus soll gegenüber dem heute im Bestand vorhandenen Gebäude mit 3 Vollgeschossen zusätzlich ein Staffelgeschoss aufweisen, daher wird das Gebäude ca. 3 m höher. Das Staffelgeschoss wird jedoch allseitig von den Außenmauern des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Durch das neue und moderne Gebäude soll eine städtebauliche Aufwertung einhergehen. Insgesamt wird die Geschossigkeit und Gebäudehöhe als verträglich eingestuft.
3. Hr. Roth:
Die Wohnungen sollen als 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 50 bis ca. 100 m² ausgebildet werden.
4. Hr. Roth:
Es handelt sich bei allen Wohnungen um Mietwohnungen. Der Investor beabsichtigt, das Vorhaben zu errichten und dieses im Bestand zu behalten. Die Mieten sollen sich in einem mittleren Preisniveau bewegen, es werden Mieten in einer Höhe von ca. 8,5 bis 9,5 € je m² angestrebt.
5. Herr Ruffer stellt sich als Investor und Vorhabenträger vor.

Erschließung, ruhender Verkehr

Wortbeiträge:

1. Es wird auf die problematische Parkraumsituation im Umfeld des Krankenhauses hingewiesen. Es wird erwartet, dass sich bei Umsetzung des Vorhabens die Situation verschärfen wird. Es wird daher angeregt, den Stellplatzschlüssel für private Stellplätze zu erhöhen.
2. Um geringere Auswirkungen auf die Parkraumsituation auszulösen, wird vorgeschlagen, die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren.
3. Es wird erkannt, dass Mitarbeiter und Besucher des Krankenhauses vielfach die umliegenden Wohnstraßen nutzen. Es wird daher angeregt, dass Mitarbeiter kostenfrei auf dem Gelände des Krankenhauses parken sollten. Somit wird eine Reduzierung des Parkdrucks erwartet.
4. Die Ausgestaltung der Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück wird erfragt. Ferner wird nachgefragt, ob die 5 Stellplätze an der Robert-Koch-Straße als öffentliche Parkplätze ausgebaut werden.

Stellungnahme:

1. Hr. Alparslan:
Gegenüber der Mindestforderung für einen üblichen Stellplatzschlüssel von 1,0 (Stellplätze je Wohneinheiten) fordert die Stadt Haan bei Mehrfamilienhäusern bereits einen Stellplatzschlüssel von 1,5. Dies gilt für alle neuen Bauvorhaben, somit auch für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dem Gleichbehandlungsgrundsatz für den Stellplatzschlüssel folgend, wird die Stadt Haan dem Vorhabenträger für das Plangebiet keine zusätzlichen Vorgaben auferlegen.

2. Hr. Alparslan:
Die vorgesehene Planung wird seitens der Stadt Haan begrüßt. Ob nun 11 oder 8 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden, wird sich nicht merklich auf den resultierenden Verkehr und auch den Parkdruck im Umfeld auswirken.
3. Herr Siekkötter:
Herr Siekkötter berichtet und bestätigt, dass in den umliegenden Straßen teilweise Nutzer des Krankenhauses parken. Aus diesem Grund hat das Krankenhaus jüngst ca. 50 weitere Stellplätze hinter der Liegandanfahrt auf dem Krankenhausareal für Besucher und Mitarbeiter geschaffen. Das Krankenhaus bietet den Mitarbeitern attraktive Konditionen für die Nutzung der Parkplätze an. Herr Siekkötter schlägt vor, dass z.B. eine bessere Beschilderung der Parkplatzflächen seitens des Krankenhauses vorgesehen werden könnte. Ebenfalls könnten Mitarbeiter nochmals aktiv seitens des Krankenhauses auf die Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück hingewiesen werden.
4. Herr Roth:
Die 5 Senkrechtparker an der Robert-Koch-Straße sollen als oberirdische und offene Stellplätze ausgebildet werden, 5 Stellplätze auf der Westseite des Plangebietes sollen als überdachte Stellplätze vorgesehen werden und 5 weitere Stellplätze sollen im Untergeschoss in dem Gebäude integriert werden. Sämtliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes sollen als private Stellplätze errichtet werden.

Krankenhausentwicklung, Umfeld des Plangebietes

Wortbeiträge:

1. Es wird erfragt, ob ebenfalls bei der Robert-Koch-Straße Nr. 12 mit einer wohnbaulichen Nachnutzung zu rechnen ist.
2. Die zukünftige Entwicklung des Gebäudes Robert-Koch-Straße Nr. 8 wird erfragt.
3. Seitens eines Krankenhausmitarbeiters werden Gerüchte zu einem möglichen Teilabriss des Krankenhauses vorgetragen. Es wird erfragt, ob an den Gerüchten etwas dran ist.

Stellungnahme:

1. Hr. Siekkötter:
Herr Siekkötter berichtet, dass das Krankenhaus das Gebäude mit der Hausnummer 12 im Bestand zu Zwecken der Krankenhausnutzung behalten möchte. Es gibt keine Pläne für eine Veräußerung.
2. Hr. Ruffer:
Das Gebäude mit der Hausnummer 8 soll im Bestand erhalten und für eine Wohnnutzung saniert werden. Es werden zusätzliche Stellplätze geschaffen und die Außenanlagen werden neu gestaltet.
3. Hr. Siekkötter:
Herr Siekkötter berichtet, dass sich ein gewisser Sanierungsstau für die Gebäude auf dem Krankenhausareal ergeben hat, daher wurde ein umfassender Sanierungsplan erarbeitet, der derzeit umgesetzt wird. Das Krankenhaus investiert nach dem

Sanierungsplan insgesamt rd. 15 Mio € in der Fortbestand des Haaner Krankenhauses.

Bäume

Wortbeiträge:

1. Es befindet sich Baumbestand auf dem Grundstück, es wird erfragt, ob dieser bei Umsetzung des Vorhabens erhalten bleibt.

Stellungnahme:

1. Hr. Roth:
Im weiteren Verfahren erfolgt eine Prüfung des Baumbestandes. Ein Großteil des Baumbestandes befindet sich auf dem angrenzenden Krankenhausgrundstück. Es wird geprüft, ob und welche Bäume erhalten bzw. nicht erhalten bleiben können.

Zeitraum

Wortbeiträge:

1. Wann wird das Planverfahren abgeschlossen sein und die Bebauung beginnen?

Stellungnahme:

1. Hr. Alparslan:
Es wird erwartet, dass das Planverfahren im Jahr 2017 abgeschlossen wird und anschließend der Abbruch und der Neubau im Jahr 2018 erfolgen kann.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, bedankt sich Herr Alparslan für das Interesse und die Beteiligung an der Diskussionsveranstaltung.

Haan, den 17.01.2017

Dipl.-Ing.(FH) M.Sc. Jan Roth
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH