

**Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a (3) Satz 4 BauGB in der Zeit vom 01.10.2017 bis zum 17.10.2017 mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung**

1	Betroffene Öffentlichkeit	27.09.2017	Die geänderte Planung wird ohne weitere Einwände befürwortet.	-
2	Betroffene Öffentlichkeit	12.10.2017	<p>meine Stellungnahmen zu der öffentlichen Auslegung vom 29.05.2017 bis zum 07.07.2017 und zur wiederholten Auslegung vom 31.07.2017 bis zum 01.09.2017 halte ich im vollumfänglich aufrecht und ergänze diese mit Bezug auf die vorgenommenen Änderungen. Auch in Ihrer dritten Beteiligung ist nicht zu erkennen, dass meine Stellungnahmen überhaupt komplett geprüft wurden.</p> <p>Sie haben bei der Einholung von Stellungnahmen jetzt die Beteiligungsfrist auf einen unangemessen kurzen Zeitraum eingeschränkt. Die Entwürfe sind im Regelfall mindestens für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Mindestens eine Woche vorher ist bekannt zu machen. Unter Berücksichtigung des Posteingangs und des Abzugs von einer Woche für die sonst übliche Bekanntmachungsfrist verbleiben effektiv 6 Tage zur Stellungnahme. Mit der Beteiligung haben Sie umfangreiche und völlig neue Unterlagen zur Planung verschickt, worin auch komplizierte Rechenformeln zur schalltechnischen Untersuchung enthalten sind. Innerhalb dieser kurzen Frist die Unterlagen durchzuarbeiten und notwendigerweise auch eventuell nötigen externen Sachverstand einzuziehen, ist für einen Laien und berufstätigen Bürger unmöglich.</p> <p>Wichtige Gründe für die Einschränkung der Beteiligung sind nicht erkennbar. Die Verwaltung setzt sich sogar über vom Stadtrat festgelegte Bindungen hinweg. In der über das Internet abrufbaren Zuständigkeitsordnung des Rates haben über verfahrensleitende Beschlüsse in der Bauleitplanung festgelegte Ratsgremien zu entscheiden.</p> <p>Zudem werden mit der Entwurfsänderung die Grundzüge der Planung berührt. Daher ist die Beschränkung bei der Einholung der Stellungnahmen nicht zulässig.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den vorherigen Beteiligungsschritten des Bebauungsplanverfahrens wurden eingehend geprüft. Die Abwägungsvorschläge liegen den beschlussfassenden Organen zum Satzungsbeschluss vor.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b> Die erneute eingeschränkte Beteiligung erfolgte gemäß §4a (3) Satz 4 BauGB. Hiernach kann die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Der Zeitraum der erneuten eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit betrug 17 Tage. Dies entspricht der gängigen Vorgehensweise sowie der aktuellen Rechtsprechung und wird für das Verfahren als angemessen beurteilt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die vorgenommenen Änderungen betreffen die Lage und insbesondere die Einhausung der offenen Stellplätze im westlichen Grundstücksteil zum Schutz der westlich angrenzenden Wohngrundstücke vor Lärmemissionen aus den Parkvorgängen im Hofbereich. Die vorgenommenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. In diesem Falle kann die Einholung der Stellungnahmen gemäß §4a(3) Satz 4</p>

		<p>Mit der Planung soll eine Einzelfallregelung getroffen werden soll, die außerhalb städtebaulicher Zusammenhänge steht, die Nachbarschaft missachtet und den abstrakten Normencharakter einer Bebauungsplanung verlassen hat. Damit fehlt der Planung bereits in dieser Form das städtebauliche Erfordernis.</p> <p>Ein Grundzug dieser rechtswidrigen Einzelfallplanung ist ganz sicher die Ausgestaltung der Unterbringungsmöglichkeiten der Kraftfahrzeuge. Neben den Hauptbaukörper nimmt diese Nutzung die größten Flächenanteile auf dem Grundstück ein. Störende Immissionen werden im Wesentlichen hierdurch erzeugt. Insoweit sind diese Nutzung und ihre Ausgestaltung ein Grundzug der (rechtswidrigen) Planung vor dem Hintergrund auf welcher Maßstabsebene, nämlich grundstücksbezogen, hier geregelt werden soll.</p>	<p>BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Ein Beschluss des Rates oder eines seiner Gremien zur erneuten eingeschränkten Auslegung gemäß §4a(3) BauGB ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan entschieden und den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Die Voraussetzungen des Verfahrens gem. § 12 BauGB sind gegeben. Der Begriff des Vorhabens wird in den §§ 29 und 30 BauGB konkretisiert. Als Vorhaben im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 Hs 2 BauGB sind somit die Baumaßnahmen in Summe zu verstehen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Umsetzung verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vor. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des Baugesetzbuches. Die Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BauGB wurden in der Planung berücksichtigt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Im Bebauungsplan wird ein Schlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nachgewiesen. Dies entspricht der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 28.03.2017 formulierten Anregung. Ein Teil der Stellplätze wird in der Planung im Untergeschoss bereitgestellt und so die Topografie unter Berücksichtigung der erforderlichen Kellerräume für die Wohnnutzung ausgenutzt. Um den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nachzukommen, wurde eine schalltechnische Untersuchung [Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben in der Robert-Koch-Straße in Haan (vorhabenbezogener Bebauungsplan</p>
--	--	--	---

		<p>Die Bestimmung, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, ist ebenso nicht haltbar. Sie setzt voraus, dass in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 darauf hingewiesen wird. Es mangelt aber an einer solchen Bekanntmachung, da die Verwaltung einen anderen Weg zur Einholung der Stellungnahmen gewählt hat. Wenn die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit, so etwa die</p>	<p>Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II), Peutz Consult, 21.09.2017] durchgeführt, um die aus der Nutzung der geplanten oberirdischen Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze und den gegenüberliegenden Garagen zu erwartenden Lärmimmissionen, für die angrenzenden Wohnnutzungen zu ermitteln. Hier konnten leichte Überschreitungen der zulässigen Richtwerte im Nachtzeitraum an den benachbarten Wohngebäuden festgestellt werden. Um die benachbarten Grundstücke vor Schallimmissionen aus den im Innern des Plangebiets geplanten Stellplätzen und Garagen zu schützen werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze</li> <li>- Errichtung einer geschlossenen schallgedämmten Überdachung der Stellplätze.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte zum Tages- und Nachtzeitraum an den angrenzenden Wohngebäuden eingehalten.</p> <p>Zudem wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dass die vorgesehenen Garagen mit funkgesteuerten, elektrischen Garagentoren auszustatten sind, um die Emissionen durch das Türemschlagen bzw. Anlassen und Abstellen von Fahrzeugen vor dem Garagentor zu verringern. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen nicht betroffen. Bereits zuvor waren an derselben Stelle und in gleicher Größe eine Stellplatzanlage vorgesehen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die oben beschriebenen vorgenommenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. In diesem Falle kann die Einholung der Stellungnahmen gemäß §4a(3) Satz 4 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berühr-</p>
--	--	--	---

		<p>vor kurzem neu eingezogenen Bewohner auf dem Eckgrundstück am Bollenberg I Robert-Koch-Straße, nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgeben kann, werden Mitwirkungsmöglichkeiten ohne Grund und unangemessen beschränkt.</p> <p>Die jetzt von der Verwaltung angestrebten Änderungen begründen sich im Wesentlichen aus der insgesamt mangelhaften Planung (so etwa die übermäßige Anzahl der Wohnungen und die Rücksichtslosigkeit bereits in der Konzeption des Vorhabens), an der jetzt lediglich in Details noch nachgebessert werden soll. Das ist so unzweckmäßig, wie bei einem amerikanischen Straßenkreuzer der 1960er Jahren eine Abschaltautomatik vor Ampeln einzubauen, um etwas für den Klimaschutz zu tun und den Benzinverbrauch zu senken. Die Bestimmung, Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben zu können, ist daher nicht sachgerecht.</p> <p>Bisher ist keine Abwägung des Stadtrates oder eines zuständigen Ratsgremiums über die weiteren grundsätzlichen Sachverhalte der Planung erfolgt. Mit Bezug auf meine vorhergehenden Stellungnahmen verweise ich beispielsweise an dieser Stelle nochmals auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die übermäßige Bebauungsdichte und völlig übersteigerte Anzahl von Wohnungen auf dem viel zu kleinen Grundstück</li> <li>- die talseitig erdrückende Wirkung des fünfgeschossigen Baukörpers,</li> <li>- die Lage und die Ausdehnung von Bauflächen in sensible Bereiche,</li> </ul>	<p>ten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Hierfür ist eine erneute Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB nicht erforderlich. Die betroffene Öffentlichkeit wurde in Form eines persönlichen Anschreibens beteiligt. Die gewählte Vorgehensweise entspricht demnach den Vorgaben des Baugesetzbuchs.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Mit Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung wird im Sinne des Baugesetzbuches dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen. Das Angebot an unterschiedlichen Wohntypen wird im Quartier weiter erhöht. Es wird eine bereits mit Wohnnutzung bebaute und erschlossene Fläche wieder einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt.</p> <p>Wie bereits oben beschrieben, berücksichtigt die Planung die städtebauliche Umgebung und wahrt gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft. Die gewählte Vorgehensweise der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit entspricht wie oben beschrieben den Vorgaben des Baugesetzbuches gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Der § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bestimmt, dass alle fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen sind und das Ergebnis mitzuteilen ist. Das Ergebnis der Prüfung muss gemäß geltender Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegen. Folglich genügt es, wenn die Entscheidung über die Anregungen spätestens zusammen mit dem Satzungsbeschluss getroffen wird. Die bereits vorliegenden Stellungnahmen des Einwenders aus den vorangegangenen Beteiligungsschritten im Bebauungsplanverfahren mit den wiederholend genannten Punkten werden entsprechend abgewogen. Alle Abwägungsvorschläge werden somit zur</p>
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- die fehlende Berücksichtigung geeigneter Alternativen für eine gelungene Planung,</li> <li>- die Orientierung des Baukörpers mit der Öffnung sensibler und nur an dieser Stelle vorhandenen Ruhezeiten für störende Immissionen und nachteilige Beeinträchtigungen,</li> <li>- die massiven und unnötigen Eingriffe in die Geländestruktur, den Artenschutz, den Baum- und Gehölzbestand mit Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke.</li> </ul> <p>Die jetzt vorgelegten Änderungen im Planentwurf belegen, dass keine abgestimmte Planung der Einleitung des Planverfahrens zu Grunde lag. Dieses wird auch nicht durch die angestrebte Änderung des Planentwurfs erreicht. So sind beispielsweise weiter unbestimmte, nicht erforderliche, aber die Grundstückseigentümer und Nutzer gängelnde und ihnen nur Nachteile gebende Festsetzungen, aus denen sich keinerlei positive Wirkung für Gestaltung oder Wohnnutzung ergibt, etwa unter "5. Einfriedigungen" enthalten.</p> <p>Eine Erläuterung einzelner Festsetzungen in der Begründung ändert nichts daran, dass diese unbestimmt sind. Zumal diese neu eingefügten Erläuterungen (Seite 14 der Begründung) in sich auch unbestimmt sind und zu neuen Fragen führen.</p> <p>Laut der Begründung zum Bebauungsplan vom 29.06.2017, Seite 5, wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit auch vom Plangeber anerkannt. Aber weder findet sich unter den Bekanntmachungen im Amtsblatt der Stadt Haan noch auf den Internetseiten der Stadt zu dem Thema eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit zu der Planung für den Zeitraum -laut Begründung vom 01.10.2017 bis zum 16.10.2017.</p> <p>Die "Unterschreitung" von Abstandsflächen durch zwingende Festsetzung auf Seiten der Schallschutzwand (Seite 10 der Be-</p>	<p>Beschlussfassung vorgelegt. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen in Anlage 4.1 und auf die Ausführungen zu Privatperson 2 in Anlage 4.2 verwiesen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</b> Dem Planentwurf liegt eine mit der Stadt Haan abgestimmte Planung zu Grunde. Die Aufstellung und Offenlegung des Bebauungsplans wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan beschlossen. Die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungen nach §3(2) und §4(2) BauGB wurden in den Planentwurf eingearbeitet. Die getroffenen Festsetzungen sind ausreichend bestimmt. Ergänzende Erläuterungen wurden in die Begründung eingefügt. Siehe hierzu auch die Abwägungen zu den vorangegangenen Beteiligungsschritten im Bebauungsplanverfahren (s. Anlagen 4.1 und 4.2). Die Festsetzungen zur Einfriedung erfolgen mit dem planerischen Ziel, einer offenen Baustruktur Rechnung zu tragen und entsprechen üblichen Festsetzungen in Haaner Wohngebieten.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die gewählte Vorgehensweise der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit entspricht wie oben beschrieben den Vorgaben des Baugesetzbuches.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p>
--	--	--	---

		<p>gründung) geht fehl. Nach dem Bebauungsplanentwurf wird gar keine Abstandsfläche eingehalten, sondern es wird direkt mit der etwa 2,80 m hohen Wand angebaut. Ein städtebauliches Erfordernis für diese Einmaligkeit fehlt und wird auch nicht begründet.</p> <p>Das Grundstück wäre auch ohne eine solche weitreichende, nicht erforderliche, die Nachbarschaft benachteiligende und nicht zu begründende Festsetzung gut für den Wohnungsbau zu nutzen, wenn er denn nicht in dieser Massivität ausfiele, sondern sich an der Umgebung orientieren würde.</p> <p>Durch die an der Grundstücksgrenze gesetzte Schallschutzwand und die große Carportanlage wird ein weiterer Fremdkörper geschaffen, der den Gebietscharakter eines durchgrünt und de facto reinen Wohngebietes zerstört. Eine Rechtsgrundlage hierfür ist weder im Baugesetzbuch noch in der Bauordnung zu finden. Sie wird auch nicht im Plan oder in der Begründung zum Bebauungsplan benannt. Die Landesbauordnung sieht nur vor, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Abstandsfläche nicht erforderlich sein kann. Eine solche ist im Bebauungsplan-Entwurf aber nicht vorgesehen.</p>	<p>Die Festsetzung der Schallschutzwand sowie der Überdachung der geplanten Stellplätze ist erforderlich, um Schalleinwirkungen auf die angrenzende Nachbarbebauung auf ein verträgliches Maß im Sinne der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu reduzieren. Durch die Festsetzung von zwingenden Höhen bereitet der Bebauungsplan vorliegend eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich vor. Mit einer absoluten Höhe der Schallschutzwand und der überdachten Stellplatzanlage von 2,60 m geht insbesondere keine Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung oder Belüftung der Nachbarbebauung einher. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches werden gewahrt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Wie bereits oben beschrieben, berücksichtigt die Planung die städtebauliche Umgebung und wahrt gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grundflächenzahl und insgesamt zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen denen eines allgemeinen Wohngebietes gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung. Die Planung führt die städtebauliche Bestandssituation entlang der Robert-Koch-Straße fort und fügt sich in das städtebauliche Gesamtbild ein.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Der vorliegende Bebauungsplan weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Die nunmehr geplante schallgeschützte Stellplatzanlage (schallgedämmte Überdachung und Schallschutzwand zur westlichen Grundstücksgrenze) dient dem Schutz der Nachbarschaft vor Schallimmissionen ausgehend von den geplanten Stellplätzen an der Grundstücksgrenze. Als untergeordnete Nebenanlage, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dient und</p>
--	--	--	---

		<p>Erstmalig hat sich die Stadtverwaltung jetzt mit der entstehenden Lärmentwicklung aus dem vom Vorhabenträger gewünschten Projekt befasst. Es wird anerkannt, dass grundsätzlich eine Beschränkung unvermeidbarer schädlicher Umwelteinwirkungen nach dem Stand der Technik anzustreben ist. Die Untersuchung, die mit hilfswisen Ansätzen durchgeführt wurde, ermittelte für die bisher angestrebte Planung ohne Schutzmaßnahmen eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten für den besonders sensiblen Nachtzeitraum. Die Betrachtung in der Begründung kommt dazu, dass Zielwertetrotz vorgesehener Maßnahmen nicht eingehalten werden. Betrachtet wird zudem nur die Situation an den benachbarten Wohngebäuden. Diese können zukünftig noch erweitert werden, da entsprechendes Baurecht besteht. Eine Betrachtung des Schutzes der Garten- und Freiflächen als ohnehin schon knappen und vorbelasteten Erholungs- und Rückzugräume für die Menschen im Tageszeitraum hat nicht stattgefunden. Eine vertiefte Betrachtung der zu Grunde liegenden umfangreichen Lärmuntersuchung ist aufgrund der viel zu kurzen Beteiligungsfrist ausgeschlossen. Dennoch ist festzustellen, dass diese Untersuchung für die örtliche Situation und Betroffenheit unzureichend ist: Das hilfswise, rein rechnerische Heranziehen der TA Lärm und die nur informative Betrachtung kurzzeitiger Geräuschespitzen reicht nicht aus. Vielmehr ist eine einzelfallbezogene Berücksichtigung der örtlichen Situation erforderlich. Auf diese wird nicht eingegangen.</p>	<p>seiner Eigenart nicht widerspricht, ist diese Stellplatzanlage gemäß §14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.</p> <p>Die Stellplatzanlage befindet sich in der geplanten abgesenkten Hofanlage im Innern des Plangebiets. Durch die topographischen Verhältnisse ragt die geplante Schallschutzwand incl. schallgedämmter Überdachung nur 1,25 m über das bestehende Gelände des angrenzenden Grundstücks hinaus. Zur Robert-Koch-Straße entfaltet diese Anlage keine städtebauliche Wirkung. Zur gestalterischen Einbindung in die Gartenbereiche wird für die schallgedämmte Überdachung der Stellplatzanlage eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Um den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nachzukommen, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben in der Robert-Koch-Straße in Haan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II), Peutz Consult, 21.09.2017) durchgeführt, um die aus der Nutzung der geplanten Stellplätze und Garagen zu erwartenden Lärmimmissionen, für die angrenzenden Wohnnutzungen zu ermitteln. Für die Situation rein für Wohnzwecke genutzter Stellplätze bzw. Garagen gibt es keine rechtsverbindlichen Grundlagen zur Bewertung der Schallimmissionen. Daher wurde in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die TA-Lärm als Beurteilungsgrundlage hilfswise herangezogen, um eine Bewertung der Schallimmissionen an der Nachbarbebauung durchführen zu können.</p> <p>Zwar sind die zu untersuchenden Stellplätze bzw. die Garage der Wohnanlage nicht als gewerbliche Anlage im Sinne der TA-Lärm zu betrachten, jedoch ist grundsätzlich eine Beschränkung unvermeidbarer schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß nach dem Stand der Technik anzustreben. Zielstellung hierbei ist die Einhaltung der Beurteilungs-</p>
--	--	---	--

			<p>pegel zum Tages- und Nachtzeitraum durch die Stellplätze und Garagen im Hofbereich. Um dies zu gewährleisten, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze</li> <li>- Errichtung einer geschlossenen schallgedämmten Überdachung der Stellplätze.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte zum Tages- und Nachtzeitraum an den angrenzenden Wohngebäuden eingehalten.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung sind neben den Beurteilungspegeln zur Information auch die kurzzeitigen Geräuschspitzen aus der Nutzung der geplanten Stellplätze bzw. Garage dargestellt. Diese sind jedoch gemäß aktueller Rechtsprechung für zu Wohnzwecken genutzte Stellplatzanlagen nicht zu beurteilen, so dass die Überschreitung dieses Kriteriums zu tolerieren ist.</p> <p>Wie aus den Immissionsberechnungen hervorgeht, werden die Anforderungen an die (zu tolerierenden) kurzzeitigen Geräuschspitzen an allen Immissionsorten Tags eingehalten. In der Nacht wird der Zielwert für die Maximalpegel der TA Lärm am benachbarten Gebäude Am Bollenberg 7 eingehalten, jedoch am benachbarten Gebäude Robert-Koch-Straße 8 mit bis zu 7,1 dB(A) überschritten. Um den auftretenden Maximalpegel durch das Türeenschlagen bzw. Anlassen und Abstellen von Fahrzeugen vor dem Garagentor zu verringern, wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dass die Garagen mit funkgesteuerten, elektrischen Toren auszustatten sind. Vor dem Hintergrund der erfolgten fachgerechten gutachterlichen Untersuchung und den hieraus hervorgehenden zufriedenstellenden Ergebnissen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz wird kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.</p>
--	--	--	---



	<p>De facto handelt es sich um ein reines Wohngebiet (Immissionsrichtwert nach TA Lärm 50 tags   35 nachts). Für das bisher festgesetzte Sondergebiet Krankenhaus liegen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bei Lärm 45 tags   35 nachts. Damit lägen die kurzzeitigen Geräuschspitzen bei 55 dB (A) nachts. Bisher lagen die dahinterliegenden Wohnbaugrundstücke quasi im Schatten dieser schützenden Immissionsrichtwerte für das Sondergebiet Krankenhaus.</p> <p>Mit der beabsichtigten Planung soll ein weiteres reines Wohngebäude entstehen. Abgesehen vom Sondergebiet Krankenhaus ist das Gebiet von reinen Wohnnutzungen umgeben. Es ist sicher, dass auch in Zukunft keine Nutzungen auftreten werden, die dem Gebiet den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes geben könnten. Vielmehr ist sicher zu prognostizieren, dass die wenigen Restnutzungen im weiteren Umkreis des Gebiets, wie eine Schank- und Speisewirtschaft oder ein nicht störender Gewerbebetrieb, auf mittlere Sicht durch eine reine Wohnnutzung verdrängt werden. Insoweit ist es falsch, für die Eingangsgröße von Bebauungsplanfestsetzungen von einem allgemeinen Wohngebiete auszugehen. Mit einem de facto reinen Wohngebiet werden die Zielwerte für die Spitzenpegel nachts auch mit den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen an allen Immissionsorten überschritten. Eine für das Gebiet angemessene Wohn- und insbesondere Schlafruhe ist damit nicht gegeben.</p> <p>Schallreflexionen sind bei der Untersuchung offenbar unberücksichtigt geblieben. In der beengten Lage mit allseitigen Fassaden und der Baukörperstellung entstehen nicht nur diese Reflektionen: Die offene, gegenüberliegende Baukörperstellung führt bereits heute zur Wirkung eines Schalltrichters und wird vorhabenbedingten Lärm mit dem Verkehrslärm an der Robert-Koch-Straße vermengen und steigern. Auch dieses Zusammenwirken der Lärmarten, die negative Wirkung auf die Wohnnutzung, Möglichkeiten einer Verbesserung durch die Planung, mindestens der Ausschluss weiterer negativer Wirkungen findet überhaupt keine Berücksichtigung. Diese Betrachtung ist umso mehr erforderlich, da die Robert-Koch-Straße eine Steigungsstrecke mit Busverkehr, LKW-Anlieferungsverkehr zum Krankenhaus usw. ist.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Plangebiet und dessen östliche Nachbarschaft als Sondergebiet fest. Die unmittelbar im Westen anschließende Bebauung wird gem. der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch der Geschosswohnungsbau im Bereich der nördlichen Robert-Koch-Str./Flemingstraße ist als WA festgesetzt worden. Die Bebauung „Am Bollenberg“ und nordöstlich der Flemingstraße wird hingegen als reines Wohngebiet gem. den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 64a festgesetzt. Der festgesetzte Baugebietstyp fügt sich somit in die vorhandenen umgebenden Strukturen ein. Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung ist die konkrete Planung innerhalb des Geltungsbereichs und die dieses umgebende Bestandssituation. Etwaige zukünftige Veränderungen sind ungewiss und können daher nicht in die Berechnungen einfließen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz werden die Richtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse werden erfüllt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die gutachterliche Untersuchung der Schallimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Normen und Rechtsgrundlagen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz die Immissionsrichtwerte zum Tages- und Nachtzeitraum an den angrenzenden Wohngebäuden eingehalten werden.</p> <p>Durch die Zufahrt zum Plangebiet und die geplanten Stellplätze entlang der Robert-Koch-Straße sind keine relevanten Mehrbelastungen auf die Umgebung zu er-</p>
--	---	--

		<p>Der kurzlebige Schuppen aus Recycling-Materialien auf dem Grundstück Robert-Koch-Str. 8 wird bei der Lärmuntersuchung (Lageplan der Anlage 1 und Anlage 3) vermutlich mit Schirmwirkung einbezogen. Seine dauerhafte Wirksamkeit ist fraglich und sein Erhalt in keiner Weise gesichert. Insofern stellt sich die Frage, wie sich die Lärmsituation nach Abgang dieser baulichen Anlage darstellt.</p> <p>Wie erwähnt, wird die Bestandssituation und vorhandene Lärmbelastung nicht einbezogen. Sie bleibt unbekannt, obwohl bereits heute die Freiraum- und Erholungsnutzung in den Gärten durch den Straßenlärm eingeschränkt wird. Genauso wenig wird das Delta, die Veränderung in der Lärmbelastung ermittelt. Im Rahmen ihrer Bauleitplanung muss sich die Stadt aber auch mit diesen Fragen befassen, da ansonsten eine einseitige Verschlechterung der Situation für die Öffentlichkeit und Nachbarschaft entsteht, statt Chancen zu nutzen und die Umwelt- und Wohnsituation in Haan zu verbessern.</p> <p>So werden Planungsalternativen immer noch nicht in die Betrachtung einbezogen (Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage, Reduzierung der Anzahl der Wohnungen, Schaffen geschützter Gartenbereich durch eine andere Baukörperstellung usw.). Gründe, warum die Stadt sich alternativen Überlegungen verweigert, werden nicht genannt. Weiterhin verschlimmert die Planung in der vorliegenden Form</p>	<p>warten. Somit sind lärmindernde Maßnahmen hier nicht notwendig. Die geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundenen Immissionen im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen sind als sehr gering einzustufen. Das Erfordernis weitergehender Untersuchungen wird nicht gesehen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Grundsätzlich ist der schalltechnischen Untersuchung die Bestandssituation in der Nachbarschaft zu Grunde zu legen. Etwaige zukünftige Veränderungen sind ungewiss und können nicht in die Berechnungen einbezogen werden. Ein potentieller Wegfall des vorhandenen Schuppens wurde jedoch durch den Fachgutachter geprüft mit dem Ergebnis, dass hierdurch keine merkliche Veränderung der Untersuchungsergebnisse und somit keine zusätzliche Überschreitung der angesetzten Richtwerte zu erwarten ist.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundenen Immissionen im Bereich der Robert-Koch-Straße werden als gering eingestuft und führen nur zu unerheblichen Veränderungen. Vor dem Hintergrund der erfolgten fachgerechten gutachterlichen Untersuchung und den hieraus hervorgehenden zufriedenstellenden Ergebnissen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz wird kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Ziel der Planung ist der Erhalt und die Fortführung der vorhandenen Gebäudestrukturen an der südlichen Robert-Koch-Straße bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen an die Entwicklung eines modernen Wohnhauses nach heutigen Standards. Eine wirtschaft-</p>
--	--	--	---

	<p>die Wohnbedingungen im Gebiet erheblich, statt zu einer Verbesserung beizutragen.</p> <p>Inakzeptabel für die Nachbarschaft ist sicherlich, wenn eine überzogene Erlöserwartungen des Krankenhauses zu einem rücksichtlosen Bauprojekt mit erheblichen Nachteilen für die Umgebung führen und allein aus diesem Aspekt, Planungsalternativen verhindert werden. Sicherlich wird die Höhe des Verkaufspreises eines relativ kleinen 1300 qm großen Grundstücks weder die wohnortnahe Krankenhausversorgung noch die Investitionshöhe im Krankenhaus beeinflussen.</p> <p>Die Stadt Haan hat in der Vergangenheit großen Wert darauf gelegt, dass ihre Wohngebiete gute und gesunde Wohnbedingungen boten. Warum Überschreitungen und dauerhafte Verschlechterungen für die Nachbarschaft zu tolerieren sind (Seite 12 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf) bei einer ohnehin schon allgemein ungünstigen Umweltsituation und wenn sich Planungsalternativen aufdrängen, ist nicht erklärlich. Aufgrund der Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit des Effektes für den Wohnwert ist dann sicherlich vielmehr der Verzicht auf eine völlig überzogene Grundstücksausnutzung zu tolerieren.</p> <p>Bei der vorliegenden Entwurfsplanung werden nur Werte umgeschichtet: Vorteile für den einen, Nachteile für andere. Eine gerechte Abwägung findet nicht statt.</p> <p>Auch mit der Entwurfsänderung stellt sich das Vorhaben weiterhin gegenüber der Nachbarschaft rücksichtslos und nachteilig dar.</p>	<p>liche Konzeption muss hierbei im Sinne der Realisierbarkeit und langfristigen Tragfähigkeit gegeben sein. Die Konzeption berücksichtigt die genannten Aspekte und leistet einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumschaffung in der Stadt Haan. Die städtebauliche Ordnung sowie gesunde Wohnverhältnisse im umgebenen Wohngebiet werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr stellt die wohnbauliche Entwicklung und gärtnerische Gestaltung des Grundstücks eine Aufwertung im Vergleich zu dem heute vorhandenen leerstehenden und in die Jahre gekommenen Gebäudebestand dar.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die zusätzlich entstehenden Lärmimmissionen wurden wie oben erläutert und auf S. 12 der Begründung beschrieben gutachterlich untersucht und deren Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch geeignete Maßnahmen minimiert.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Wie bereits oben erläutert werden alle vorliegenden Stellungnahmen eingehend geprüft und abgewogen. Die Abwägungsvorschläge werden den beschlussfassenden Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Wie bereits oben beschrieben, führt die Planung die vorhandene städtebauliche Situation entlang der Robert-Koch-Straße fort und fügt sich in das umgebende Siedlungsbild in Nutzung und vorhandenen Dichte ein. Die Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 und § 17 BauNVO werden eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft werden gewahrt.</p>
--	--	--

		Der Planung fehlt in der Form aus den vielen genannten Gründen das städtebauliche Erfordernis.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach §12 BauGB sind wie oben beschrieben gegeben.	
3	Betroffene Öffentlichkeit	15.10.2017	Es bestehen keine Einwendungen	-