

Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (1) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung

Nr.		04.09.2018	Inhalt	Folgerungen für die Planung
	Diskussionsveranstaltung	04.09.2018		
	Naturschutz:			
1			Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet regelmäßig Sperlinge brüten und sich auch in einer Hecke aufhalten, die im Zuge einer Bebauung entfernt werden müsste.	Kenntnisnahme Der Hinweis wurde in der artenschutzrechtlichen Betrachtung behandelt. Diese ist der Begründung des Bebauungsplans (Punkt 6.2) zu entnehmen.
2			Es wird darauf hingewiesen, dass der Baumbestand im südwestlichen Bereich des Plangebietes erhaltenswert ist.	Kenntnisnahme In diesem Bereich ist keine Bebauung geplant. Im Verfahren nach § 13a BauGB ist ein Ausgleich eventueller Eingriffe nicht erforderlich; jedoch sind erhaltenswerte Bäume grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung der Stadt Haan geschützt.
	Bebauungskonzept:			
3			Mehrere Bürgerinnen und Bürger sprechen sich für die Bebauungsvariante aus, die einen Erhalt des Gebäudes aus den 1930er-Jahren („Villa“) sowie die Errichtung von drei Einfamilienhäusern vorsieht.	Der Anregung wird entsprochen.
4			Es wird gefragt, wie viele Wohneinheiten geplant sind.	Bei Erhalt der Villa sind drei Einfamilienhäuser geplant, in der Villa selbst befinden sich drei Wohnungen. Insgesamt würden sich demnach sechs Wohneinheiten im Plangebiet befinden.
5			Es wird gefragt, ob eine Verbindung des neuen Plangebietes mit dem östlich angrenzenden Baugebiet geplant wird.	Eine Verbindung ist nicht geplant.
6			Es wird gefragt, ob die erforderlichen Pkw-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können (zwei voneinander unabhängige Stellplätze pro Einfamilienhaus).	Die erforderlichen zwei Abstellmöglichkeiten bei den geplanten Einfamilienhäusern können realisiert werden. Für die drei Wohnungen in der Villa ist ebenfalls eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 194 „Steinkulle “ , Abwägungstabelle

7			Es wird angeregt, die Garage im nordwestlichen Bereich des Plangebietes bündig an die dort bestehende Garage (Steinkulle 8f) anzubauen.	Der Anregung wird entsprochen.
8			Es wird angeregt, einen Grünstreifen zum östlich angrenzenden Wohngebiet anzulegen.	Der Anregung wird entsprochen. Die Anpflanzung einer Hecke wird festgesetzt.

Schreiben				
9	Anwohner (außerhalb des Plangebietes)	22.04.2018	Der erste Punkt betrifft eine Straßenführung in Unterhaan - die Sperrung der Erkrather Straße i.H. des Sandbaches. Ich kann die Anwohner der Erkrather Str. z.T. verstehen, die sich - sicher aber auch nur zu einem Teil - über die Aussperrung des Durchgangsverkehrs freuen, da sich das Verkehrsaufkommen sicher deutlich verringert. Hiefür wird aber (hoffentlich) wissentlich in Kauf genommen, dass durch diese Sperrung für den Individualverkehr andere Straßen deutlich mehr belastet werden. Argumentativ wurde ja der Neubau des Baumarktes an der Düsseldorfer Straße herangezogen. Aber es ist doch so, dass jeder Anwohner zwischen Flurstr. und Sandbach, der nun z.B. zu diesem besagten Baumarkt oder den Discountern und Handelsgeschäften an der Düsseldorfer möchte, einen für unser kleines Städtchen nicht unerheblichen Umweg über die Flur-, Hochdähler- und Düsseldorfer Straße fahren muss um sein Ziel zu erreichen. Im Umkehrschluss müssen die Bewohner zwischen Sandbach und Düsseldorfer Straße auch diesen Weg (Düsseldorfer-, Hochdähler-, Flurstr.) nehmen, um zur A46, Haan-West oder nach Erkrath zu kommen (außer sie nutzen die Bachstr.). Für mich stellt sich allerdings auch die Frage, wie dieses Verkehrsgutachten auf 800 Fahrzeuge täglich mehr kommt. Als ehemaliges Mitglied der CSU-Fraktion im Bezirksausschuss 7 der Stadt München war ich in den Ausschüssen Verkehr, Bau und Umwelt. Hier habe ich viele "Gutachten" gesehen. Ich halte diese Zahl für (schön) hoch gerechnet. Was m.E. allerdings völlig auf der Strecke bleibt	Keine Relevanz für das Verfahren.

Bebauungsplan Nr. 194 „Steinkulle “ , Abwägungstabelle

		<p>- was ist mit den Bewohnern an den Straßen, die den zusätzlichen Verkehr auffangen müssen? Wie will man das sich täglich ab ca. 16.30 Uhr bildende Stauproblem auf der Flurstr. (durch A46-Stauausweicher) lösen, nachdem ja auch nicht einmal mehr Unterhaaner eine Ausweichmöglichkeit über die Erkrather Str. mehr haben? Wie entwickelt sich die Umweltbilanz für Haan dadurch (Umwege, Stau, Zusatzverkehr)?</p> <p>Der zweite Punkt richtet sich um die Bebauung in Haan. Es geht um die Bebauung zusätzliche Bebauung Grundstückes auf dem die alte Villa des Gutes Steinkulle steht. Zum einen sollen hier wohl noch 3 EFH's um die Villa herum gebaut werden. Zum anderen gibt es wohl dagegen Bedenken, da es sich um Gewerbemischgebiet handelt. Die Frage dies sich mir stellt, welches Gewerbe soll bzw. will dahin? Wenn die Villa stehen bleiben soll/muß bleibt nicht genügend Platz für ein Gewerbe. Wenn abgerissen wird, wäre zwar mehr Platz da, doch was soll hier hinkommen? Gewerbe mit Lieferverkehr? Produktion?</p> <p>Ich hoffe, hier wird nicht außer acht gelassen, dass es sich um einen hochfrequentierten Schulweg zur Grundschule Steinkulle handelt. Es ist allmögentlich schon ein Überlebenskampf für die Grundschüler (wir haben übrigens auch einen Erstklässler auf dieser Schule) zwischen den "tief fliegenden" Helikoptereltern, die ihre Sprößlinge in's Klassenzimmer "fliegen" die Straße überqueren zu können, ohne Schaden an Leib und Seele zu nehmen.</p> <p>Zurück zum Thema - ein Gewerbe (zwischen den in den letzten Jahren hochgezogenen Reihen- und Doppelhausmassen) wäre kommunalpolitisch völliger Quatsch, abgesehen davon, dass Haan verzweifelt um Flächen für Wohnraum kämpft.</p>	<p>Der Anregung wird bzw. wurde bereits entsprochen.</p> <p>Das derzeit festgesetzte Mischgebiet soll durch den Bebauungsplan Nr. 194 durch ein allgemeines Wohngebiet überplant werden. Gewerbliche Nutzungen sind in diesem Bereich nicht mehr vorstellbar. Der Bebauungsplan soll eine Bebaubarkeit durch Wohngebäude „in zweiter Reihe“ ermöglichen.</p>
--	--	---	---

Bebauungsplan Nr. 194 „Steinkulle “ , Abwägungstabelle

			<p>Hierzu habe ich aber auch die Anregung, dass man sich mehr Gedanken um eine mögliche Bebauung "in zweiter Reihe" Gedanken machen müsste.</p> <p>Wenn ich mir mein Grundstück ansehe, hätte ich z.B. eine Fläche von ca. 600 m² zur Bebauung "übrig", sofern städtebauliche Vorgaben mir dies ermöglichen würden.</p> <p>Als kleiner Hinweis sei noch erwähnt, dass vor fast 15 Jahren, als wir gebaut haben, die Straße so ruhig (bezügl. Durchgangsverkehr) und leer (wenn 5-6 PKW 's in der Straße parkten, war diese gefühlt "zugeparkt", heute sind sie froh, einen Parkplatz zu bekommen) war, dass unsere inzwischen fast 17-jährige Tochter noch mit Freunden auf der Straße spielen konnte. Durch die Neubauten, speziell auch in der Steinkulle hat sich das Verkehrsaufkommen deutlich erhöht - das ist nun einmal so, dass der Straßenverkehr deutlich zugenommen hat. Wenn nun die Grundschule an der Steinkulle saniert und erweitert wird, ist ja mit noch mehr Verkehr zu rechnen - bekommen wir als Anwohner unter der Annahme, dass sich die Zahl der elterlichen Tiefflieger deutlich erhöhen wird auch eine Schranke.....</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Für eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zur Schaffung von Baurecht „in zweiter Reihe“ im Umfeld ist kein Planungserfordernis erkennbar; es würden sich ferner Schwierigkeiten hinsichtlich der Erschließung sowie des Immissionsschutzes ergeben.</p> <p>Keine Relevanz für das Verfahren.</p>
10	Anwohner	05.09.2018 und 10.09.2018	<p>bezugnehmend auf die Diskussionsveranstaltung gestern bzgl. Bauvorhaben Steinkulle 10 fordere ich folgende Maßnahmen bitte mit einzuplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - entlang der neu entstehenden Zufahrt neben den Grundstücken Steinkulle 12 und 14d eine mind. 1m hohe Hecke aus einheimischen Gewächs zu pflanzen. - Begrünung der neuen Garagen Dächer als Ersatz der grossen Hecke zwischen den Häusern Steinkulle 12 und 	<p>Siehe Nr. 8</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Es wird festgesetzt, dass flache Garagendächer zu begrünen sind.</p>

Bebauungsplan Nr. 194 „Steinkulle “ , Abwägungstabelle

			<p>Steinkulle 10, zwecks Erhaltung des Lebensraums einheimischer Vögel (in diesem Fall Sperlinge, die unter dem Dach im Haus Nr.10 ihre Nester haben).</p> <p>- wo jetzt die grosse Hecke steht, zwischen Steinkulle 10 und 12, soll HINTER und NEBEN den neuen Garagen eine Ersatz-Hecke entstehen (mit einheimischen Pflanzen), auch für uns als optischen Ausgleich, damit wir als Eigentümer, Steinkulle 12, nicht auf eine graue Betonwand schauen. Wir empfinden die Sicht auf eine Garagenwand als Wertminderung unseres Hauses und als Verschlechterung zum aktuellen Zustand mit Sicht ins Grüne.</p> <p>- es soll überprüft werden, in wie weit alter Baumbestand auf dem Grundstück Nr.10 erhalten werden kann.</p> <p>- es muss im Rahmen des Artenschutzes berücksichtigt werden, dass es im Haus Nr. 10 Gebäudebrüter gibt, in diesem Fall Sperlinge (und Fledermäuse) und deren Lebensraum sollte erhalten bleiben.</p> <p>Ich hätte da noch eine Anregung: evtl. wäre es möglich, einen Teil der Altbestands-Hecke zu erhalten. Vielleicht rechtsseitig von den 2 neu geplanten Garagen (von vorne drauf gesehen).</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Freiflächengestaltung obliegt dem jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzer. Eine solch detaillierte Vorgabe bezüglich Anpflanzung ist städtebaulich nicht begründbar. Siehe bzgl. Sicht auch Nr. 8</p> <p>Die überbaubaren Flächen werden so festgesetzt, dass möglichst viele Bäume erhalten werden können. Erhaltenswerte Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Haan geschützt.</p> <p>Siehe Nr. 1</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Freiflächengestaltung obliegt dem jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzer. Eine solch detaillierte Vorgabe bezüglich Anpflanzung ist städtebaulich nicht begründbar.</p>
11	Anwohner	08.09.2018	<p>vielen Dank für die Möglichkeit an obiger Diskussionsveranstaltung teilzunehmen. Ein Protokoll zur Diskussion liegt mir bislang nicht vor. Daher werde ich meine Einwände / Bitten zum Bauvorhaben ergänzend schriftlich wie folgt formulieren:</p> <p>Für das Grundstück Steinkulle 10 liegen zwei Alternativpläne vor (einmal unter Erhalt des „Villa“ Kernbaus und einmal mit Überbauung der kompletten „Villa“ Anlage). In</p>	

Bebauungsplan Nr. 194 „Steinkulle “ , Abwägungstabelle

	<p>beiden Fällen ergeben sich Konsequenzen für die umliegenden Grundstücke und Häuser.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Villa wurde nach Angabe ursprünglich in der 1930er Jahren erbaut. Spätere Anbauten haben den Komplex erweitert. Auch bei Erhalt des Villa Kernbaus sollen die Anbauten abgerissen werden. Aus welchen Jahren stammen diese Anbauten? Sind hier Materialien verwendet worden, die Gefahrstoffe wie z.B. Asbest enthalten, so dass ein Abriss unter entsprechenden Schutzmaßnahmen zu erfolgen hat? Wurden entsprechenden Untersuchungen eingeleitet? Falls nicht, bitte ich um die Initiierung solcher Untersuchungen und im Falle eines positiven Befundes auf Gefahrstoffe um Auflage, entsprechende Sicherheitsmaßnahmen beim Abriss zu ergreifen. Das Grundstück Steinkulle 10 stellt aktuell aufgrund der Abstände zu den benachbarten „Paeschke“ Reihenhäusern eine Art offene Schneise dar. Es hat sich eine verwilderte, aber gewachsene Vegetation mit älterem Baumbestand entwickelt. Diese wird vermutlich größtenteils beseitigt werden, was negative Konsequenzen für die ansässige Fauna hat (z.B. Sperlingskolonie, weitere Vogelarten). Welche Maßnahmen zum Schutz der Fauna bzw. zum Erhalt der gewachsenen Bäume sind geplant? Hier sei ergänzend erwähnt, dass die Bäume auch eine willkommene Sichtgrenze zwischen der Steinkulle 10 und den angrenzenden Bauten des Mehrfamilienhäuserkomplexes Steinkulle 8b darstellen. Wenn die offene Bebauung auf dem Grundstück Steinkulle 10 durch zusätzliche Häuser beseitigt wird, bzw. im Falle einer Überbauung der Villa sogar eine komplette weitere geschlossene Häuserreihe an der Steinkulle errichtet wird, hat dies vermutlich Auswirkungen auf die oberen Grundwasserverläufe bzw. auf die Möglichkeit, bei Starkregen größere Massen an Oberflächenwasser der in Front- 	<p>Bei dem südlichen Anbau handelt es sich um eine Scheune, die vermutlich gleichen Baujahrs wie die Villa oder sogar älteren Baujahrs ist. Der „Stelzenanbau“ zwischen Villa und Scheune ist aus den 1960er-Jahren. Über die verwendeten Materialien liegen keine Erkenntnisse vor. Allerdings ist beim Abriss der Anbauten das ausführende Unternehmen im Rahmen der Abrissgenehmigung an entsprechende Vorgaben gebunden - bei einem Vorkommen belasteten Materials müssen obligatorische Schutzmaßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Siehe Nr. 1 und Nr. 10</p> <p>Kenntnisnahme Es ist erklärtes Ziel, das Objekt „Steinkulle 10“ zu erhalten. Dementsprechend wird keine Reihenbebauung entlang der Straße erfolgen. Die derzeitige Entwässerungssituation wird sich durch die hinzukommende Bebauung nicht wesentlich verändern.</p>
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 194 „Steinkulle “ , Abwägungstabelle

		<p>Hanglance befindlichen Steinfelder Straße aufzunehmen. Insbesondere wenn hier Reihenhäuser mit Weißer Wanne Unterkellerung gebaut werden, ist eine Art Stauereffekt (Stauwasser in den höheren Erdschichten) denkbar, der sich wiederum auf diese neuen Häuser selbst als auch auf die Nachbarhäuser (also inklusive Steinkulle 8E) negativ auswirken kann. Analoges ist für das Oberflächenwasser bei Starkregen denkbar, da ein Großteil der aktuellen gewachsenen Vegetation des Grundstücks vermutlich beseitigt wird. Wurde hier ein Gutachten durchgeführt oder ist in Planung, um diese Effekte zu prüfen und ggf. Maßnahmen zu ergreifen? Da es hier im Extremfall auch zu nachfolgenden Schäden der jetzt bestehenden Häuser kommen kann, bitte ich um entsprechende Prüfung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Am Berührungspunkt Steinkulle 10 / Grundstück Steinkulle 8E befindet sich ein gewachsener, mehrstrahliger Ahornbaum, der nach meinem Verständnis der Haaner Baumschutzsatzung mit mehr als 80 cm summiertem Durchmesser zu den schützenswerten Bäumen in Haan zählt. Mir ist sehr daran gelegen, dass dieser Baum grundsätzlich erhalten bleibt, weil er viel zur Begrünung der umgebenden Häuser beiträgt und auch eine Sichtsperrre zwischen den eng liegenden Bebauungen darstellt. Dieser Baum bedarf sicherlich des einen oder anderen Korrekturschnitts, aber sollte nicht zum Zwecke des Immobilienverkaufs geopfert werden. Wurde der Erhalt des Baums geprüft bzw. wurde dem Investor eine entsprechende Auflage gestellt? Ansonsten würde ich um eine entsprechende Auflage seitens der Stadt bitten. Ich biete hier an, das umliegende Quadrat um den Baum vom Investor abzukaufen und meinem Grundstück hinzuzufügen, falls eine andere Lösung mit Schutz des Baumes für ihn wirtschaftlich nicht möglich erscheint (z.B. weil der Baum ein Hemmnis beim Immobilienverkauf darstellt). 	<p>Nach derzeitigem Planungsstand besteht keine Notwendigkeit, den Baum zu entfernen. Er ist dann gemäß Baumschutzsatzung zu erhalten. Siehe hierzu auch Nr. 10.</p>
--	--	--	--