

# **Niederschrift über die Diskussionsveranstaltung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Nordstraße“ und zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Nordstraße“**

**Ort:** Ratssaal, Rathaus der Stadt Haan

**Datum:** Mittwoch, 27.03.2019

**Beginn:** 18.00 Uhr

**Ende:** 18:55 Uhr

**Teilnehmer: 23 Personen**

(Stadtverordnete, Ausschussmitglieder und Bürger)

**Podium:**

**Herr Dürr**

Stellvertretender Ausschussvorsitzender und stellvertretender Fraktionsvorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr als Diskussionsleiter

**Verwaltung der Stadt Haan**

Herr Alparslan, Technischer Beigeordneter

Herr Sangermann, Leiter Stadtplanung und Bauaufsicht

Herr Stolz, Stadtplanung und Vermessung

**Planungsbüro**

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

Frau M.Sc. Söhngen, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Schriftführung)

Der Diskussionsleiter Herr Dürr begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Mitglieder der Verwaltung sowie die Vertreter des vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüros ISR vor. Der Ablauf der Veranstaltung, bestehend aus einem Präsentationsteil und einem Frageteil, wird aufgezeigt.

Herr Dürr erläutert den Anlass der Planung und leitet thematisch in die Veranstaltung ein.

Herr Roth zeigt anhand einer Powerpoint-Präsentation das konkrete Vorhaben auf. Neben der Darstellung des Plangebiets wird auch auf die Ziele/den Anlass des Bauleitplanverfahrens zur Realisierung neuer innerstädtischer Wohnbauflächen in Haan eingegangen. In einem nächsten Schritt wird die anwesende Öffentlichkeit über den derzeitigen Verfahrensstand informiert. Anschließend geht Herr Roth auf die Geltungsbereiche des zu ändernden Flächennutzungsplans und des neu aufzustellenden Bebauungsplans ein. Nach dem Aufzeigen der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans wird der städtebauliche Entwurf eines Haaner Investors zur Bebauung des Areals der Öffentlichkeit präsentiert – Herr Roth stellt die wesentlichen Inhalte des Konzepts wie u.a. die Bebauungsstruktur, die Anzahl an Wohneinheiten sowie deren Grundrisse etc. dar. Er führt aus, dass der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhandene Kreisverkehr durch den Straßenbaulastträger Straßen.NRW zukünftig saniert werden wird und erläutert, wie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über einen angedachten Kombinationsstreifen als Abbiegespur zur Plangebietseinfahrt an der Elberfelder Straße aussehen werde. Ein Linksabbiegen aus dem Plangebiet auf die Elberfelder Straße sei

nicht vorgesehen – die Fahrt in diese Richtung ist über die Nutzung des Kreisverkehrs möglich.

Den letzten Teil der Präsentation bildet ein Ausblick über die nächsten Schritte. Herr Roth klärt die Öffentlichkeit über die Beteiligungsfrist zur Öffentlichkeitsbeteiligung und die online zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) auf. Ferner gibt er einen Überblick über die noch in Erarbeitung befindlichen Fachgutachten (Schallgutachten, Artenschutzprüfung Stufe I und II, Erschließung) und weist auf den Umgang mit den eingehenden Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung hin.

Anschließend bittet Herr Dürr die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um Wortbeiträge zur vorgestellten Planung und zum Verfahrensablauf.

Ein Anwohner stellt die Fragen, ob die Erschließung des Plangebiets auch direkt an den Kreisverkehr ohne Abbiegespur möglich sei. Herr Roth merkt an, dass dies aufgrund der Verziehungsstrecken nur schwer umsetzbar sei. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werde der Straßenbaulastträger Straßen.NRW sich zu dieser Möglichkeit äußern. Herr Alparslan fügt hinzu, dass der Straßenbaulastträger Straßen.NRW eine private Erschließung eines Plangebiets an den Kreisverkehr einer Bundesstraße, die Elberfelder Straße/Alleestraße, wahrscheinlich ohnehin nicht gestatten werde.

Eine Anwohnerin greift die Erschließungsthematik auf und hinterfragt, ob die bestehenden Parkplätze erhalten und alle zukünftig das Plangebiet befahrenden Pkw entlang der Bestandsgebäudes Elberfelder Straße Nr. 1 fahren werden. Herr Roth stellt klar, dass die Parkplätze auch zukünftig erhalten bleiben werden und bejaht, dass die Pkw diese Art der Erschließung des Plangebiets nutzen werden. Die Anwohnerin gibt zu bedenken, dass die Einfahrt, wie sie derzeit besteht, relativ schmal sei. Daher schlägt sie vor, die aus dem Plangebiet ausfahrenden Pkw über eine getrennte Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet direkt in den Kreisverkehr zu führen. Herr Alparslan merkt an, dass eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im weiteren Planungsverfahren unter der Prämisse, keine zusätzlichen Konfliktpunkte für Fußgänger und Fahrradfahrer zu schaffen, erfolgen werde.

Eine Anwohnerin fragt nach, ob an ihrem ca. 400 Jahre alten Fachwerkhaus in der Nähe des Plangebiets mit Bauschäden zu rechnen sei. Herr Alparslan weist darauf hin, dass eine Bestandsaufnahme jeweils vor und nach den Baumaßnahmen in Form eines Beweissicherungsverfahrens erfolgen sollte.

Eine Anwohnerin sieht die geplante Geschossigkeit als sehr hoch an und stellt die Relation zur Nachbarbebauung her, wo ihrer Meinung nach keine so hohen Gebäude vorhanden seien. Herr Roth zeigt auf, dass südöstlich des Plangebiets sogar eine bis zu 8-geschossige Bebauung bestehe. Das Umfeld wird ansonsten durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Die in der Umgebung des Plangebiets vorhandene teils nur eingeschossige Bauweise kann keine prägende Vorbildwirkung längs der Bundesstraße entfalten und entspreche nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnbebauung, werde der Forderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht gerecht und könne den bestehenden Bedarf an innerstädtischem Wohnraum nicht ausreichend decken. Zudem weist Herr Roth darauf hin, dass die Geschossigkeit im Plangebiet in Richtung des Landschaftsschutzgebiets des Hühnerbachs reduziert sei. Insbesondere gegenüber den südlich anschließenden Verkehrsflächen erscheint aus städtebaulichen Erwägungen eine dreigeschossige Bebauung sinnvoll, um hier eine entsprechende Raumkante auszubilden.

Ein Anwohner fragt nach den einzuhaltenden Abstandsflächen zum bestehenden Dachdeckerbetrieb. Herr Roth erläutert, dass gemäß geltender Bauordnung NRW mindestens 3 m Abstand

zur Grundstücksgrenze einzuhalten seien. Bei einer geplanten Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen und einem zurückspringenden Staffelgeschoss resultiert eine Gebäudehöhe von ca. 9 m. Unter Einbeziehung des Gefälles sind hier voraussichtlich mehr als 3 m Abstand einzuhalten.

Ein Anwohner fragt nach, ob unter einem Staffelgeschoss ein Penthouse zu verstehen sei. Herr Roth klärt auf, wie die Gebäude intern erschlossen sind und wie viele Wohnungen vorgesehen sind – diese Angaben seien jedoch noch nicht verbindlich. Vom Eingangsbereich zweigen zwei bzw. drei Wohnungen ab (sog. Zwei- und Dreispänner). Über einen Aufzug seien die höheren Etagen barrierefrei zu erreichen. In den geplanten Staffelgeschossen der beiden nördlichen Gebäude werde wahrscheinlich nur eine Wohnung untergebracht werden. Die Aufteilung und die Grundrisse werden im weiteren Verfahren noch geprüft und können an den bestehenden Bedarf angepasst werden.

Ein Anwohner zeigt sich verwundert, warum die städtischen Grundstücke über einen Zeitraum von ca. 40 Jahren nicht verkauft werden sollten und nun doch zum Verkauf stehen. Noch letzten Jahres habe der Anwohner hierzu bei der Stadt Haan nachgefragt. Herr Alparslan erläutert, dass die schmalen Grabelandflächen nicht für eine isolierte Entwicklung verkauft werden sollten. Durch die Hinzunahme der beiden benachbarten Flächen kann nun eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung erfolgen.

Ein Anwohner fragt nach, ob die Lärmbelastung für eine Wohnnutzung akzeptabel sei. Herr Roth erläutert, dass der bestehende Dachdeckerbetrieb weder gegenüber seiner heutigen Nutzung noch seiner möglichen zukünftigen Entwicklungen durch die Realisierung des Vorhabens eingeschränkt werden dürfe. Durch ein sich in der Bearbeitung befindliches Schallgutachten werde der Verkehrs- und Gewerbelärm sowie der Tiefgaragenlärm, der auf das Plangebiet ein- wirkt und davon resultiert, analysiert und ggf. seien Schallschutzmaßnahmen notwendig. Dies werde im Rahmen des Abwägungsprozesses geprüft.

Ein Anwohner fragt nach, ob der Gehweg erhalten bleibe und ob er sich in privatem oder öffentlichem Besitz befinde. Herr Roth zeigt auf, dass der Gehweg bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt sei, nicht überplant werde und bestehen bleibe, um diese Wegeverbindung zur Memeler Straße zu erhalten. Die bestehenden Qualitäten sollen gewahrt bleiben – die Schaffung einer neuen Wegeverbindung ins Hühnerbachtal sei aufgrund der Anforderungen an das Landschaftsschutzgebiet nicht möglich.

Eine Anwohnerin fragt, wann der Baubeginn geplant sei. Herr Alparslan gibt die Information, dass in ca. einem Jahr (Frühjahr 2020) die Baumaßnahme beginnen und Ende 2019/Anfang 2020 Planungsrecht geschaffen sein solle.

Eine Anwohnerin kritisiert die Informationspolitik zu dieser Diskussionsveranstaltung. Angeblich sei die Veranstaltung weder auf der Homepage der Stadt Haan, noch in der Presse veröffentlicht worden, es seien keine Handzettel verteilt und die Plakate seien nur an den ÖPNV-Haltestellen Nordstraße und Elberfelder Straße aufgehängt worden. Herr Sangermann stellt klar, dass die Veranstaltung auf der Homepage der Stadt Haan und im Amtsblatt angekündigt worden sei. Herr Roth fügt hinzu, dass die Stadt Haan schon eine deutlich bessere Informationspolitik als andere Kommunen betreibe und sogar eine frühzeitige Diskussionsveranstaltung als eine Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchführe, obwohl diese gemäß Baugesetzbuch nicht zwingend erforderlich sei.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, weist die Verwaltung darauf hin, dass die Unterlagen auch auf der Homepage der Stadt Haan oder im Planungsamt eingesehen werden könne. Der Diskussionsleiter Herr Dürr schließt die Veranstaltung und bedankt sich für die vorgebrachten Wortbeiträge.

Haan, den 10.04.2019

M.Sc. Ann-Katrin Söhngen  
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH