

**Anlage 3 Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung**

| Nr. | Stellenbezeichnung | Datum      | Inhalt   | Prüfergebnis  |
|-----|--------------------|------------|--|---|
| 1   | Bürger 1           | 20.12.2019 | <p>hiermit möchte ich einige Bedenken und auch Fragen zu vorliegendem Bebauungsplanentwurf äußern:</p> <p>1. Unter „sonstige Planzeichen“ ist als 6. Eine dicke Block-Strichlinie angegeben. Die gemäß Legende erwähnten textlichen Festsetzungen unter A Nr. 6.6 und 6.7 gibt es nicht.</p> <p>2. Die Rückwärtigen Baugrenzen zum Hühnerbachtal und festgelegten maximalen Gebäudehöhen ermöglichen eine sichtbare Gebäudehöhe von knapp 13 m hier wird also eine 5- geschossige Gebäudeansicht in Kauf genommen. Von einem rücksichtsvollen Übergang zur Naturlandschaft kann somit ja eher keine Rede sein.</p> | <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird gefolgt.</b><br/>Die Legende wurde analog zur Nummerierung der textlichen Festsetzungen angepasst. In der Legende wurde der korrekte Bezug zu den textlichen Festsetzungen A Nr. 7.6 und 7.7 hergestellt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b><br/>Für den Bereich des WA 2 werden maximale Gebäudehöhen von 182,5 m ü. NHN sowie 185,0 m ü. NHN inkl. des geplanten Staffelgeschosses planungsrechtlich festgesetzt – in Abhängigkeiten zur natürlichen Geländeoberfläche resultieren absolute Gebäudehöhen (inkl. Staffelgeschoss) von bis zu ca. 12 m. Grundsätzlich ermöglichen die Höhenfestsetzungen bei einer üblichen Geschosshöhe von ca. 3,0 m eine bis zu viergeschossige Bebauung. Aufgrund des in Richtung des Hühnerbachtals bestehenden maßgeblichen Topographiesprungs können die Nordfassaden der Untergeschosse in Richtung des Hühnerbachs aus dem Erdniveau heraustreten. Der städtebauliche Entwurf lässt sich aus diesen Festsetzungen realisieren und ermöglicht in diesem Bereich eine zweigeschossige Punkthausbebauung mit zusätzlichem nach Süden zurückspringendem Staffelgeschoss, sodass aus Richtung Süden eine zweigeschossige Bebauung</p> |

| Nr. | Stellenbezeichnung | Datum | Inhalt  | Prüfergebnis   |
|-----|--------------------|-------|---|--|
|     |                    |       | <p>3. Die äußeren Baugrenzen sind fast überall auf dem so wieso notwendigen Mindestabstand für bauliche Anlagen festgesetzt. Zwischen den Punkthäusern sind anscheinend 2x3m also 6 m vorgesehen.</p> <p>Bei einer Abstandsflächenberechnung von <math>0,4 \times h</math> kann an diesen Stellen die genehmigungsfähige Gebäudehöhe nur maximal bei 7,50m liegen. Oder die Gebäude bleiben von der jeweiligen Baugrenze zurück.</p> <p>Oder es ist jetzt bereits schon klar, dass mit einer Menge Baulasten für die Übernahme der Abstandsflächen auf den Nachbargrundstücken hantiert wird.</p> | <p>mit Staffelgeschoss (insg. optisch zweieinhalbgeschossige Bebauung) und aus Richtung Norden ein teils aus dem Boden heraustretendes Untergeschoss (insg. optisch viergeschossige Bebauung) entsteht. Insgesamt nimmt in Richtung des Hühnerbachtals sowohl die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und auch die geplante Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschossen jeweils mit zusätzlichem Staffelgeschoss ab, sodass durch diese abfallende Höhenstaffelung ein harmonischer Übergang zum Hühnerbachtal geschaffen und ein rücksichtsvoller Umgang gewährleistet werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Abstandsflächen sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern sind im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.</p> <p>Grundsätzlich gilt gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW, dass die Tiefe der Abstandsflächen <math>0,4 \times H</math> (Höhe des Gebäudes) beträgt, mindestens jedoch 3 m. Gegenüber den Nachbargrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass der bauordnungsrechtliche Mindestabstand (Abstandsfläche) von 3,0 m bereits auf Ebene des Bebauungsplanes eingehalten wird.</p> <p>Zudem gilt grundsätzlich, dass die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden dürfen – somit ist entweder ein Zurückbleiben der Bebauung oder eine geringere Gebäudehöhe zulässig, um die Abstandsflächen zu wahren.</p> |

| Nr. | Stellenbezeichnung | Datum | Inhalt   | Prüfergebnis  |
|-----|--------------------|-------|--|---|
|     |                    |       | <p>4. Es werden großzügige Erleichterungen für Terrassen aber auch für Balkone eingeräumt, die räumlich nicht eingegrenzt werden. Eine Überschreitung der höchst-zulässigen Fläche für Hauptanlagen nach BauNVO durch weitere Hauptanlagen in der Größenordnung von 20% der Grundstücksfläche (das wären bei angenommen 4000m<sup>2</sup> immerhin 800m<sup>2</sup>) halte ich für nicht vertretbar. Insbesondere deswegen nicht, weil eben diese Hauptanlagen Balkone und Terrassen in der 1990 geänderten Fassung der BauNVO gegenüber der vorher gültigen Fassung von 1968 explizit in die Hauptnutzung und in die Berechnung der GRZ I aufgenommen wurden!</p> | <p>Darüber hinaus können, in Abstimmung mit der Stadt Haan, gem. § 6 Abs. 10 BauO NRW für sich gegenüberliegende Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück geringere Abstandsflächen gestattet werden, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird und wenn wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen. Dies kommt innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 für den Bereich zwischen den beiden festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zur Anwendung. Durch die sich geringfügig überlagernden Abstandsflächen bei der Realisierung des städtebaulichen Entwurfs sind die Belichtung, Belüftung und Besonnung des geplanten Wohnraums weiterhin gewährleistet. Die Eintragung von Bau-lasten auf dem eigenen Grundstück ist somit nicht erforderlich.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b><br/> In Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO wird textlich festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen und Balkone um bis zu insgesamt 50 % überschritten werden kann. Richtig ist somit, dass Terrassen als Teil der Hauptanlage die festgesetzte GRZ von 0,4 überschreiten dürfen. Dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass Terrassen und Balkone und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in der Summe eine GRZ von 0,6 nicht überschreiten. Damit ist sichergestellt, dass insgesamt keine erhöhte Versiegelung des Plan-</p> |

| Nr. | Stellenbezeichnung | Datum | Inhalt   | Prüfergebnis  |
|-----|--------------------|-------|--|---|
|     |                    |       | <p>5. Angenommen die Punkthäuser in Richtung Hühnerbachtal würden diese Erleichterungen voll ausschöpfen, dann würde die sensible Baugrenze von jeweils vier übereinanderliegenden und möglicherweise gebäudebreiten und 2,50m tiefen Balkonen in einem Maße überschritten werden, das sich durch keinem Paragraphen des Baugesetzbuches, der BauNVO oder der Bauordnung, auch nicht</p> | <p>grundstücks erfolgt, da, sofern Terrassen und Balkone die GRZ von 0,4 überschreiten, Anlagen nach 19 Abs.4 BauNVO entsprechend kleiner sein müssen, um eine GRZ von maximal 0,6 einzuhalten. Die Festsetzung ist vorliegend zielführend, um Bauherren im Rahmen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gute Ausnutzung des Plangrundstücks zu ermöglichen, ohne weitergehende Konsequenzen z.B. in Form von Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch Versiegelung zu ermöglichen.</p> <p>Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch an Gebäude angrenzende Terrassen und Balkone ist aus städtebaulichen Gründen zulässig und zielführend, da die planungsrechtliche Entwicklung des Plangebiets eine wichtige Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und darüber hinaus einen positiven Beitrag zur Deckung des bestehenden Bedarfs nach innerstädtischen Wohnraum leistet. Mit der zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch an Gebäude angrenzende Terrassen und Balkone werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche oder nachbarrechtliche Belange stehen der getroffenen Festsetzung nicht entgegen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b><br/>Es wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO durch an Gebäude angebaute Terrassen und Balkone um maximal 2,5 m überschritten werden dürfen. Die gesetzliche Grundlage</p> |

| Nr. | Stellenbezeichnung | Datum | Inhalt  | Prüfergebnis   |
|-----|--------------------|-------|---|--|
|     |                    |       | <p>über Privilegierung oder in Abstandsflächen zulässigen Bauteilen rechtfertigendem ließe. Eine solch große Überschreitung der Baugrenze durch Hauptanlagen ist durch den Gesetzgeber schlichtweg nicht vorgesehen und führt die Festsetzung der Baugrenzen hier insgesamt ad absurdum.</p> <p>6. Darf der „Vorgartenbereich“ zum Kreisverkehr auch mit 2,50m ausladenden gebäudebreiten Balkonen überbaut werden? Dann bin ich ja jetzt schon auf die gärtnerische Gestaltung dieses Vorgartens gespannt!</p> | <p>ist in § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO zu finden – demnach können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.</p> <p>Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um einen angebotsorientierten Bebauungsplan, der grundsätzlich die Umsetzung des zugrundeliegenden Städtebaulichen Entwurfs ermöglicht. Dieser sieht für die beiden rückwärtigen Gebäude jeweils einen Balkon vor, welcher nicht über die gesamte Breite der Nordfassade geplant ist.</p> <p>Die geplanten Balkone sind im Rahmen des Abstandsflächennachweises auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die geplante Bebauungsdichte auf ein städtebaulich verträgliches Maß und gewähren eine dem Standort angemessene Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der Baukörper.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es wird dahingehend zugestimmt, da textlich festgesetzt wird, dass u.a. im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Balkone und Terrassen bis maximal 2,5 m überschritten werden dürfen. Darüber hinaus sind jedoch auch die schalltechnischen Festsetzungen zu beachten. Der geplante städtebauliche Entwurf sieht hier keine gebäudebreiten Balkone vor.</p> |

| Nr. | Stellenbezeichnung | Datum | Inhalt  | Prüfergebnis  |
|-----|--------------------|-------|---|---|
|     |                    |       | <p>7. Sie führen in der Begründung aus, dass die Gebäudehöhe so ausgelegt sei, dass sie nur geringfügig höher sei als die der umliegenden Bebauung. Wenn ich mir die Traufhöhen der ringsum vermessenen Gebäude allerdings ansehe, sind fast überall rund 5m Höhenunterschied zu verzeichnen. Lediglich ein kleiner Teil des benachbarten Schulgebäudes reißt im Rückwärtigen Bereich die 180m NHN Höhe!</p> <p>Das Nachbargebäude rechts neben dem Baugrundstück ist sogar rund 9m niedriger als die zulässige Gebäudehöhe des geplanten Neubaus! Ist das alles noch unter Geringfügig zu verbuchen?</p> | <p>Im Hinblick auf die Gestaltung der Vorgärten ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der öffentlichen Erschließungsstraße unmittelbar angrenzend an den Geh- und Radweg der Bundesstraße B 228 (nördlich des Kreisverkehrs) eine durchgängige, lückenlose Einfriedung zu errichten und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Darüber hinaus schafft die getroffene Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche u.a. durch an Gebäude angrenzende Balkone und Terrassen die planungsrechtliche Zulässigkeit, jedoch nicht die zwingende Umsetzung. Zudem können die privaten Grünflächen angrenzend zur Elberfelder Straße/Alleestraße in Verbindung mit Hauszuwegung gärtnerisch angelegt werden bzw. gestaltet werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ergänzend zu den unter Punkt 2 aufgeführten Abwägungsausführungen wird darauf hingewiesen, dass die maximalen Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 trotz seiner Dreigeschossigkeit sowie zusätzlichem Staffelgeschoss unterhalb der Firsthöhe des benachbarten Gebäudes (Melmeler Str. 30) mit ca. 190,7 m ü. NHN Firsthöhe zurückbleibt. Unmittelbar östlich zum Plangebiet angrenzend befindet sich eine zweigeschossige Bebauung sowie in Richtung Hühnerbach eine eingeschossige Bebauung – diese stellt innerhalb des städtebaulichen Umfelds des Plangebiets eine für Wohngebäude atypische Gebäudehöhe und Anzahl an Vollgeschossen dar. Darüber hinaus befindet sich südlich eine zwei-geschossige Bebauung an der Elberfelder Straße bzw. südwestlich des</p> |

| Nr. | Stellenbezeichnung | Datum | Inhalt  | Prüfergebnis   |
|-----|--------------------|-------|---|--|
|     |                    |       | <p>8. Ich möchte noch darauf hinweisen, dass meines Wissens Tiefgaragen bei der Betrachtung der GRZ I nur dann außer Betracht bleiben, wenn sie vollständig im Erdboden eingegraben sind. Sobald sie die natürliche Geländeoberfläche (also nicht eine künstlich angelegte, neue Geländeänderung) an irgendeiner Stelle überragen, sind sie oberirdisch und werden anders betrachtet.</p> | <p>Plangebiets an der Alleestraße eine bis zu 8-geschossige Bebauung. Somit fügt sich die geplante Gebäudehöhe des WA 1 höhenvermittelnd in die östlich und westlich benachbarte Dachlandschaft ein.</p> <p>Im Bereich des WA 2 wird sowohl die Gebäudehöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse in Richtung Hühnerbach reduziert. Aufgrund des großen Topographiesprungs ergeben sich hier höhere Gebäudehöhen zur westlich und östlich angrenzenden Nachbarbebauung. Diese werden jedoch unter Berücksichtigung des Weiteren städtebaulichen Umfelds und vor dem Hintergrund eines nachhaltigen und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bewusst ermöglicht. Durch die Anordnung der zurückspringenden Staffelgeschosse wird die Gebäudehöhe optisch abgemildert, sodass sich die festgesetzten Gebäudehöhen des WA 1 und WA 2 in die benachbarte Dachlandschaft einfügen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der derzeitige Städtebauliche Entwurf, der durch den Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich ermöglicht wird, sieht eine Tiefgarage vor, die aufgrund des Topographiesprungs im WA 2 in Richtung des Hühnerbachs oberhalb des natürlichen Geländeniveaus liegt. Hierbei handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss. Die Tiefgarage als bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche wird somit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 hinzugerechnet. Darüber hinaus wird ergänzend textlich festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen und deren Zufahrten (Rampen einschl. Einhausung)</p> |

| Nr. | Stellenbezeichnung | Datum | Inhalt  | Prüfergebnis   |
|-----|--------------------|-------|---|--|
|     |                    |       | <p>9. Mich würde auch die straßentechnische Anbindung im Bereich des sehr nahe liegenden Kreisverkehrs interessieren? In der Plandarstellung kann ich hierzu keine Aussagen finden. Sicherlich wäre hier für die Stichstraße nur eine rechts-rein/ rechts-raus Lösung möglich, da in diesem Bereich insbesondere zu Berufsverkehrszeiten sonst die Unfallgefahr deutlich erhöhen würde und den ohnehin täglich vorhandenen Stau vergrößern.</p> | <p>gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Erschließungsplanung sieht die Anbindung des Plangebiets nicht direkt über den Kreisverkehr vor, sondern über eine bestehende Platzfläche mit Anbindung an die Elberfelder Straße (B228) und den Kreisverkehr in Richtung Nordstraße und Alleestraße. Die Erschließung des Grundstücks Nordstraße Nr. 73 an die Elberfelder Straße (B228) erfolgt bereits im Bestand auf diese Art. Um etwaigen negativen Auswirkungen des Verkehrsflusses auf der B228 vorzubeugen, sieht die Erschließungsplanung vor, dass die Ausfahrt aus dem Plangebiet nur nach rechts in Richtung des Kreisverkehrs zulässig ist. In diesem Bereich ist eine entsprechende Beschilderung geplant, die ein Linkseinbiegen auf die Elberfelder Straße untersagt. Darüber hinaus ist ein Linksabbiegen aus Westen (aus Richtung des Kreisverkehrs kommend) aufgrund der ausreichend dimensionierten Verkehrsräume möglich – hier ist lediglich eine Änderung der Markierung zur Ausbildung eines Kombinationsabbiegers notwendig. Den Anregungen zur rechts-rein/ rechts-raus-Lösung wird somit gefolgt.</p> <p>Für den Knotenpunkt der Plangebietszufahrt und der Elberfelder Straße/Alleestraße wurden im Rahmen der Erschließungsplanung zum Nachweis der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Schleppkurvennachweise für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wie Nachweise der Sichtverhältnisse mittels Sichtdreiecke erbracht. Die Erschließungsplanung</p> |

| Nr. | Stellenbezeichnung | Datum | Inhalt   | Prüfergebnis  |
|-----|--------------------|-------|--|---|
|     |                    |       | <p>Ich beschränke mich hier nun in der Äußerung meiner Fragen und Bedenken, erwarte aber, weil ich mir so viel Mühe gemacht habe auch eine Stellungnahme Ihrerseits zu den einzelnen Punkten.</p> <p>Mit Spannung werde ich den weiteren Fortschritt der Planung und des Bauens verfolgen.</p> | <p>inkl. des Schleppkurvennachweises und der Sichtbeziehungen wurde mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW abgestimmt – er stimmt dieser zu. Die Inhalte der Erschließungsplanung werden über die zu schließende Verwaltungsvereinbarung und den städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Stellungnahme wird gefolgt.</b><br/>Die geäußerten Bedenken wurden der Abwägung zugeführt. Der Umgang mit den vorgebrachten Bedenken ist der Abwägungstabelle, welche ebenfalls öffentlich eingesehen werden kann, zu entnehmen. Darüber hinaus stellt die Stadt Haan den Einwendern aus der Öffentlichkeit den Umgang mit Ihren Stellungnahmen schriftlich zu.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> |