

Stadt Haan
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

20.02.2017

Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“ und 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bürgerhausareal“

hier: Ergebnisprotokoll zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit in Form einer Diskussionsveranstaltung am 16.02.2017 im Bürgersaal Gruiten, Pastor-Vömel-Straße 28a, 42781 Haan-Gruiten.

Podium:

Herr Lemke, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Haan
Herr Alparslan, Technischer Beigeordneter
Herr Sangermann, Leiter des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht
Frau Böhm, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht für das Protokoll

Teilnehmer: ca. 50 interessierte Bürger-/innen

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 20.20 Uhr

Herr Lemke begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt das Podium vor.

Herr Sangermann schildert den Planungsanlass, Planinhalte und den Ablauf der Bauleitplanverfahren einschließlich weiterer Beteiligungsmöglichkeiten.

Seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger werden zur Planung Fragen und Anregungen vorgetragen. Die jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung sind im Anschluss beigefügt:

Hochbau, Nutzungskonzept

Inhalte seitens der Bürgerinnen und Bürger

- Südlich der zweigeschossigen Reihenhausbauung „Am Marktweg 31-39“ ist ein L-förmiges Gebäude geplant. Es gibt Bedenken gegen die „massive geschlossene Bauung“. Es bestehen Bedenken gegen die Höhe. Es wird um eine „kleine Schneise“ gebeten.
- In den Wintermonaten ist am Marktweg z. T. bereits jetzt keine Sonneneinstrahlung vorhanden. Es bestehen Bedenken, dass mit der drei- bis viergeschossigen Bauung die Sonneneinstrahlung verschlechtert wird.
- Geschossigkeiten können unterschiedlich wirken (z. B. drei wie vier Geschosse).

- Die „Blöcke“ passen nicht zur vorhandenen Baustruktur. Der Übergang ist sehr abrupt.
- Welche Wohnformen sind vorgesehen? Wird es altengerechtes Wohnen geben? Gibt es hierzu Informationen?

Stellungnahmen der Verwaltung

- Das Bürgerhausareal ist zwar heute nicht bebaut, liegt aber im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (BP 93, BP 93, 3. Änd). Bereits heute kann gewerbliche Bebauung mit bis zu 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 171 m ü. NN entstehen.
- Im Norden des Plangebiets ist eine max. dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Welche Voraussetzungen zu erfüllen sind, damit in Innenräumen angemessene Beleuchtungsverhältnisse durch Tageslicht vorhanden sind, ist in der DIN 5034-1 festgelegt: Danach gilt eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Ein Raum gilt als besonnt, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6 Grad in den Raum einfallen können. Die Verwaltung wird die Sonneinstrahlung darstellen.
- Diese Anforderung ist schon bei kleinen Abständen zwischen Gebäuden gegeben. Es ist eine größere Distanz zwischen der geplanten Bebauung und der Bebauung „Am Marktweg“ vorhanden.
- Die Zahl der Vollgeschosse ausgehend vom Gelände ist eine sinnvolle Kennzahl, um über das Vorhaben zu sprechen. Dass auch eine stärker verdichtete Bebauung im Sinne von bezahlbarem Wohnraum entstehen soll, war Aufgabenstellung des Fachausschusses.
- Die geplante Bebauungsstruktur leitet sich aus der Bestandsbebauung ab. Die Nähe zum Nahversorgungszentrum und der Bahnhof Gruiten, der in kurzer Entfernung zu erreichen ist, sprechen für eine intensive Ausnutzung des Standortes.
- Das Entwurfskonzept sieht eine Wohnbebauung für gemischte Wohnformen (Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimbau) vor. Es soll ein Anteil von ca. 25 % geförderten Wohnraums entstehen. Die Errichtung von barrierefreien Wohnungen ist Vorgabe für die Vermarktung. Ggf. werden auch Mehrgenerationen-Wohnformen mit Betreuungsangeboten entstehen.

Erschließung, Verkehr

Inhalte seitens der Bürgerinnen und Bürger

- Es bestehen Bedenken gegen die 8 Stellplätze, die vom Marktweg / Gaudigweg erschlossen werden sollen. In der Planung gibt es eine Ungenauigkeit. Es wurde festgestellt, dass durch die 6 Wohneinheiten Verkehr hinzukommt, der über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann, ohne dass es hierbei zu einer unzumutbaren Belästigung oder Gefahr für die Anwohner kommt. Seitdem die Zahlen ermittelt worden sind, sind zwanzig Jahre vergangen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sei die Qualität sehr wohl stark eingeschränkt.
- Es wird auf mögliche Konflikte der Erschließung mit dem Wasserspielplatz hingewiesen. Es würde eine Erschließung von der anderen Seite begrüßt.

- Wer nutzt den Parkplatz, auch Mitarbeiter der IKK?
- Kann man erzwingen, dass mit dem Erwerb der Wohnungen, die Garagen genutzt werden?
- Wenn die Garagen nicht für Möbel vollgestellt seien, könne man sie auch entsprechend ihrer Zweckbestimmung nutzen.
- Im Umfeld des Plangebiets sind mehrere Straßen bereits durch hohen Parkdruck vorbelastet. Die überwiegende Anzahl der Stellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Aber nicht alle Bewohner werden einen Tiefgaragenplatz mieten. Dies werde den Parkdruck weiter erhöhen.
- Durch den Parkdruck ist es schon zu gefährlichen Situationen gekommen.
- Bezugnehmend auf einen Feuerwehreinsatz auf dem Gaudigweg bestehen Bedenken, dass im Notfall die Rettungswege frei sind, insbesondere wenn größere Fahrzeuge, wie ein Leiterwagen an den parkenden Autos vorbei müssen.
- Man sollte versuchen, die Stellplätze nicht in den Garagen, sondern mit in der Tiefgarage unterzubringen. Die Anbindung an die Wohneinheiten könnte über Treppen hergestellt werden.
- Auf dem Bürgerhaus-Parkplatz parken viele Anwohner aus dem Gebiet Düsseldorf. Dort gibt es häufig nur einen Stellplatz pro Grundstück, obwohl oft zwei oder mehr Fahrzeuge vorhanden sind. Wo sollen die Leute (z. B. vom Seilbahnweg) parken?
- In Bezug auf die geplante Tiefgaragenausfahrt an der Dörpfeldstraße wird angemerkt, dass man in diesem Bereich heute schon nicht gut sieht. Es müsste dort eine Ampel hin. Die Einfahrtspositionierung ist ungünstig.

Stellungnahmen der Verwaltung

- Es entstehen 6 neue Wohneinheiten, die über den Marktweg / Gaudigweg erschlossen werden sollen. Es ist besser, wenn die 8 Stellplätze jetzt berücksichtigt werden, als wenn die Leute später woanders parken. Die 8 Parkstände dienen der Problemlösung.
- Bauordnungsrechtlich müssen die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Dass sie tatsächlich genutzt werden, kann nicht geregelt werden.
- Die IKK hat auf eigenem Gelände genügend Stellplätze.

Grün, Freiraum

Inhalte seitens der Bürgerinnen und Bürger

- Die Stellplätze ragen in die Ausgleichsfläche hinein.
- Sollen die Wege offen sein?
- Kann die Ausgleichsfläche vergrößert werden, wenn der Platz verkleinert wird?
- Die Anwohner wären wahrscheinlich eher dankbar, wenn die Bäume wegen Blütenstaub, Laub und Verschattung abgeholzt werden könnten. Der Betriebshof kommt mit der Pflege des Bereichs nicht in befriedigendem Maße nach.
- Alternativ sind Bäume erwünscht, die nicht so hoch sind.

Stellungnahmen der Verwaltung

- Die benannte Fläche ist heute nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt.

- Die Straßen, Wege und der Platz sollen öffentlich sein.
- Der Öffentlichkeitscharakter war Anliegen des Ausschusses.
- Vor- und Nachteile von Grün werden sehr unterschiedlich gesehen. Grün vermittelt u. a. auch „Distanz“. Der Betriebshof wird gebeten, sich in den nächsten Tagen die Bäume anzuschauen und prüfen, ob sie geschnitten werden könnten.

Entwässerung

Inhalte seitens der Bürgerinnen und Bürger

- Früher als der Bereich als Ackerfläche genutzt wurde, gab es bei extremen Niederschlagsereignissen Probleme mit Wasserschäden. Seitdem der Boden zugewachsen ist, tritt dies nicht mehr auf. Ist eine ausreichende Drainage der Fläche sichergestellt?

Stellungnahme der Verwaltung

- Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet schadlos abzuleiten ist. Wie genau dies erfolgt, ist noch im Detail auszuarbeiten.

Infrastruktur

Inhalte seitens der Bürgerinnen und Bürger

- Es kommen Familien mit Kindern. Der Kindergarten ist überfüllt, die Schule sanierungsbedürftig. Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters hat sich auch dort die Stellplatzfläche reduziert. Zu bestimmten Zeiten gibt es in dem Laden keine Waren mehr. Diese Situation wird durch eine dichte Bebauung weiter verschärft.

Stellungnahme der Verwaltung

- Die Verwaltung weist darauf hin, dass die städtische Fläche auch deshalb in Wert gesetzt werden soll, damit später Mittel für die Infrastruktur vorhanden sind. Gem. pol Beschluss soll die Grundschule Gruiten erweitert werden, die Planungen hierzu laufen.

Umsetzung der Planung, Zeitplan

Inhalte seitens der Bürgerinnen und Bürger

- Wird die Planung eins zu eins umgesetzt?
- Wie lange dauert die Planung noch?
- Wie lange dauert der Zeitraum bis zur Fertigstellung?
- Wann wird das Bürgerhaus abgerissen?

Stellungnahmen der Verwaltung

- Die Planung ist Grundlage des Vermarktungskonzepts.
- Das Vermarktungskonzept wird in diesem Jahr erarbeitet. Die Bauleitplanverfahren werden parallel fortgesetzt. Wenn ein Investor gefunden ist, kann dieser die Bauleitplanverfahren weiterführen. Es können dann die notwendigen

Planungsschritte zur Vorbereitung der öffentlichen Auslegung einleitet werden. Bis zum Beschluss über die Planungen dauert es sicher noch zweieinhalb Jahre.

- Der Zeitrahmen lässt sich nicht konkret angeben. Die Verwaltung geht für die Hoch- und Tiefbaumaßnahmen von drei bis vier Jahren Bauzeit aus.
- Aufgrund von rechtlichen Anforderungen ist ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Die Kosten für den Abriss sind im Haushaltsplan 2017 enthalten.

Sonstiges

Inhalte seitens der Bürgerinnen und Bürger

- Das Gefälle stellt sich anders als im gezeigten Schnitt dar. Es sei dort viel steiler.

Stellungnahme der Verwaltung

- Der Schnitt ist auf der Grundlage von Vermesserdaten erstellt worden. Die Verwaltung wird die Richtigkeit der Darstellung trotzdem noch einmal überprüfen.