

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB außerhalb der Diskussionsveranstaltung vom 16.02.2017**

Nr.		Inhalt	Folgerungen für die Planung
1	Eingabe 1  (lt. beigefügter Unterschriftenliste im Namen von 22 weiteren Personen / Parteien)	<p>28.02.2017</p> <p>Sehr geehrter Herr Sangermann,</p> <p>gegen den am 15.02.2017 im Bürgersaal Gruiten vorgestellten Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <p>1. Verschattung unserer Grundstücke: Die durch den Bau der geplanten Gebäude mit Staffelgeschoss verursachte zusätzliche Verschattung empfinden wir als unzumutbar. Im vorliegenden Fall ist die besondere Hanglage zu berücksichtigen, denn es handelt sich bei unseren Häusern um Reihenhäuser mit Nordsüdausrichtung. Vom Norden her fällt keine Sonne in die Räume der Wohnhäuser. Zur Ost- und Westseite gibt es keine Fenster, da sich die benachbarten Reihenhäuser direkt anschließen. Die einzigen signifikanten Lichtquellen stellen daher die Fenster an der Südfassade der Reihenhäuser dar. Das Bauvorhaben ist unmittelbar südlich unserer Häuser geplant.</p> <p>Durch die Hanglage erscheinen die geplanten Gebäude mindestens viergeschossig. Insbesondere in den sonnenarmen Wintermonaten, in denen das Sonnenlicht als besonders kostbar empfunden wird, wird durch das Vorhaben die Besonnung sehr stark beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung liegt unseres Erachtens nicht mehr im Rahmen dessen, womit ein Grundstückseigentümer aufgrund möglicher Veränderungen der Umgebung rechnen muss.</p> <p>Die Verschattung durch die Carports, die unmittelbar an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird nicht unerheblich sein. Gemessen am Höhenniveau der betroffenen Grundstücke, liegt der Parkplatz über zwei Meter höher. Plus Bauhöhe der Carports ergibt sich in der Summe eine Höhe von mindestens 4,50 – 5,00 Meter. Anstelle von Carports könnten auch Eigentümerparkplätze vorgesehen werden (siehe Sinterstraße).</p>	<p>(zu Nr. 1)</p> <p><b>Das Thema „Verschattung“ wird wie folgt berücksichtigt:</b> Bereits im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung BP 93 zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes wurde die Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke untersucht und in der Konsequenz ein nach Norden abgetrepter Baukörper entwickelt. Im Bebauungsplan wurde dies durch entsprechende Bauhöhenbegrenzungen festgesetzt.</p> <p>Im Vergleich zu dem vormals als Großform geplanten Bürogebäude beinhaltet das städtebauliche Konzept nunmehr kleinere, nach Norden abgetrepte Wohngebäude. Im östlichen, zur Dörpfeldstraße orientierten Bereich sind die Baukörper zudem um einen <u>nach Norden offenen</u> Innenhof gruppiert. Im westlichen Bereich bleiben die Baukörper hinter der Kontur des ehemaligen Bürgerhauses zurück. Insgesamt bleiben die geplanten Wohngebäude hinsichtlich ihrer Höhe und ihres Abstands zur Bebauung am Marktweg deutlich hinter den vormals getroffenen Festsetzungen bzw. den Ausdehnungen des ehem. Bürgerhauses zurück (in der Schnittzeichnung auf Seite 13 der Begründung / auf Seite 58 des Umweltberichts in Blau bzw. in Rot gestrichelt).</p> <p>Eine wesentlich beeinträchtigende Verschattungswirkung durch die entlang des Gaudigwegs angeordnete Reihe von Stellplätzen (ggfs. als Sammelcarport) wird hingegen nicht angenommen, da die Stellplätze senkrecht zu den Gärten angeordnet sind und dazwischen noch die Gehölzfläche liegt.</p>

	<p>Die Verschattung durch die geplanten Reihenhäuser (Bauabschnitt II) wird davon abhängen, auf welchem Höhenniveau diese gebaut werden. Zwischen den Grundstücken Am Marktweg und dem Bürgerhaus gibt es heute 3 Level.</p> <p>2. Parkplatzsituation / Verkehrsaufkommen: Wir möchten auf die schon jetzt angespannte Parkplatzsituation in den Straßen Am Marktweg, Gaudigweg, Mergelweg und Seilbahnweg hinweisen. Der uns vorgestellte Bebauungsplan sieht Tiefgaragenplätze für die zukünftigen Bewohner vor. Da man aber davon ausgehen muss, dass nicht jeder Mieter, bzw. Eigentümer einen Stellplatz erwirbt und heute Paare und Familien häufig zwei Fahrzeuge besitzen, stellt sich die Frage, wo diese Fahrzeuge abgestellt werden können. Die oben erwähnten Straßen geben keine zusätzlichen Parkmöglichkeiten mehr her.</p> <p>Der Wegfall des Bürgerhausparkplatzes, der heute als Ausweichparkraum genutzt wird, führt zu einem bewusst in Kauf genommenen Parknotstand. Daher ist es umso unverständlicher, dass man sechs der geplanten Wohneinheiten über Am Marktweg/Gaudigweg erreichen will. Auch wenn es hier "nur" acht weitere Stellplätze sind, wird die Situation damit noch weiter verschärft! Schon heute wird ein Teil der Siedlung Düsselberg über diese Straßen angefahren; Begegnungsverkehr ist zu manchen Zeiten kaum noch möglich.</p> <p>Entlang der Dörpfeldstraße sieht die Bauplanung zwei Baukörper mit darunterliegender Tiefgarage vor. Geplant sind hier 36 Einstellplätze mit Zufahrt über die Dörpfeldstraße. Diese Einfahrt ist neben den dortigen vier Reihenhäusern geplant, unmittelbar neben dem Objekt Dörpfeldstr. 11. Neben der Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung ist unverständlich, warum die nicht unproblematische Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Dörpfeldstraße/Am Marktweg durch einen weiteren Abzweig in unmittelbarer Nähe noch verstärkt wird.</p>	<p>Die Verschattungswirkung der geplanten Hausgruppen bleibt hinter der des ehemaligen Bürgerhauses grundsätzlich zurück. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen wurden aus der Deckenhöhenplanung des Büros RMPSL.LA (Anlage 3 der Begründung) abgeleitet und folgen dem hier auch nach Westen gerichteten Geländegefälle: So liegt die Höhe der östlichen Hausgruppe des WA3-Gebiets 1,30 m und die der westlichen Hausgruppe 2,60 m <u>unterhalb</u> der Gebäudehöhe der Platzrandbebauung.</p> <p>(zu Nr. 2) <b>Die Behauptung, mit der Planung einen Parkplatztotstand zu schaffen, wird zurückgewiesen.</b> Ziel bei der Entwicklung des Bürgerhausareals ist es, die Standortvorteile der guten ÖPNV-Anbindung auszuschöpfen: Ein Überangebot an öffentlichen Stellplätzen war demzufolge nicht Entwurfsgegenstand. Dennoch werden auch bei der Entwicklung des Bürgerhausareals den Vorgaben entsprechend ausreichende Flächen für private und öffentliche Stellplätze vorgesehen: Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Plangebiet 22 oberirdische Stellplätze / Carports sowie 145 Tiefgaragenstellplätze geplant. Die oberirdischen Stellplätze sind ausschließlich den beiden Hausgruppen im nördlichen Plangebiet zugeordnet. Im öffentlichen Verkehrsraum sind 33 (Besucher-) Stellplätze geplant.</p> <p>Der Parkplatz des Bürgerhauses hatte keine Erschließungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete; seine Zweckbestimmung war ausschließlich der Nutzung des Bürgerhauses zugeordnet. Mit Aufgabe des Bürgerhauses steht somit die Fläche des Parkplatzes für eine innerstädtisch gelegene Nachnutzung zur Verfügung.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b> Im städtebaulichen Konzept <i>WoltersPartner</i> ist die Erschließungsrampe zur Tiefgarage für die Bebauung an der Dörpfeldstraße unmittelbar an der Südgrenze der Wohnbebauung Dörpfeldstraße 11-17 angeordnet. Neben den Emissionen durch den Anliegerverkehr hätte sich die Tiefgarage zudem gegenüber den rückwärtigen Gartenflächen in Form einer ca. 3,50 m hohen Gebäudeabschlusswand dargestellt, da bei einer max. Rampen-</p>
--	--	--

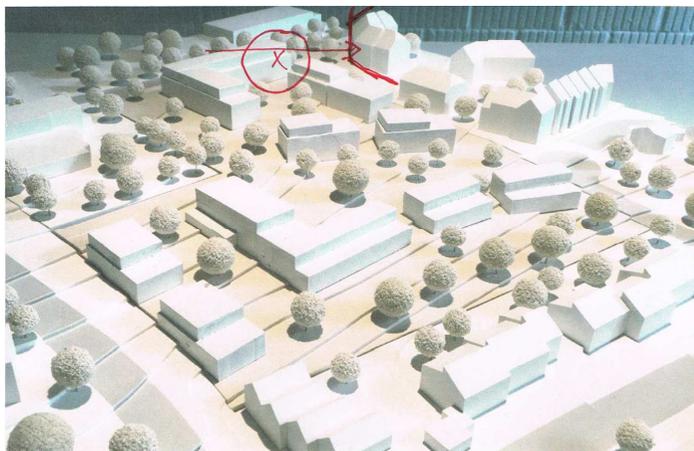
	<p>Eine notwendige Zufahrt zu dieser Tiefgarage könnte u.E. eher über die geplante Stichstraße unterhalb des TKK-Areals erfolgen.</p> <p>3. Lärm- und Staubbelästigung:  Von Herrn Alparslan wurde uns bei der Bürgeranhörung eine ungefähre Bauzeit von drei bis vier Jahren angegeben. Durch die damit verbundene Lärm- und Staubbelastung wäre die Lebensqualität der betroffenen Anwohner folglich für eine lange Zeit erheblich eingeschränkt. Uns ist selbstverständlich klar, dass eine Baumaßnahme nicht ohne Dreck und Lärm abgewickelt werden kann. Gleichwohl gibt es eine Reihe von Möglichkeiten, entstehende Beeinträchtigungen erheblich zu mindern (straffe Koordination der Arbeiten und vorsorgliche Lärmplanung, Zusammenlegung lärmintensiver Arbeiten, strikte Einhaltung von Ruhezeiten, Einsatz von Lärmschutzwänden).</p> <p>Es sollte sichergestellt werden, dass die Durchführung der Bauarbeiten von Nord nach Süd erfolgt, d. h. Bauabschnitt II zuerst, damit die Logistik nicht über Am Marktweg, sondern von der Düsseldorf Straße aus abgewickelt wird.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir einer angemessenen Wohnbebauung grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Aus den o. a. Gründen möchten wir Sie daher dringend bitten, Ihre Planung noch einmal zu überarbeiten.</p>	<p>neigung von 15 % von der Dörpfeldstraße aus die Fußbodenebene der Tiefgarage ca. auf Höhe des rückwärtigen Gartenniveaus liegt. Aus diesem Grunde wurde die Planung hier geändert: die Tiefgarage wurde von der Grundstücksgrenze abgerückt und die Zufahrtsrampe zwischen die neu geplanten Wohngebäude angeordnet. Durch das Abrücken der Zufahrt wird dem berechtigten Ruhebedürfnis der vorhandenen Wohnnutzung Rechnung getragen. Bei einem Lückenschluss der geplanten Bebauung mit dem baulichen Bestand (unter gleichzeitiger Einhausung der Rampe nach den geplanten BP-Festsetzungen zulässig) könnten darüber hinaus auch die bereits heute vorhandenen Schallemissionen von der Dörpfeldstraße in das rückwärtige Gartengelände vermindert werden. Auch die verkehrliche Situation an der Kreuzung Dörpfeldstraße / Am Marktweg wird hierdurch entflochten (hier im Zusammenhang mit der Tempo-30-Regelung auf der Dörpfeldstraße).</p> <p>(zu Nr. 3)  <b>Der Anregung wird entsprochen; im weiteren Umsetzungsverfahren werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb mit dem Projektentwickler vereinbart.</b></p>
--	--	--

2	Eingabe 2	02.03.2017	<p>Sehr geehrte Frau Dr. Warnecke,</p> <p>schon wieder wende ich mich an Sie. Sollten Sie für mein Anliegen nicht der richtige Ansprechpartner sein, lassen Sie es mich wissen, an wen ich mich in obiger Angelegenheit noch zu wenden habe. Als Sie gerade 12 / 13 Jahre alt waren, wurde das Gebiet "Düsselberg" bebaut. Damals haben wir ein Grundstück "An den Loren" erstanden, ein Haus gebaut, das ich heute noch sehr gerne bewohne.</p> <p>Schon damals war uns die von Seiten der Stadt Haan geplante, extrem geringe Anzahl von öffentlichen Parkplätzen aufgefallen.</p> <p>Die Stadt von uns schon damals auf die unzureichende Zahl hingewiesen und um Nachbesserung gebeten, gab uns als Antwort: "Es gäbe genügend Parkplätze auf dem Bürgerhausparkplatz, da könnte unser Besuch jederzeit parken".</p> <p>Dieser Parkplatz wurde in all den Jahren - und wird es bis heute - von meinen Gästen aus Nordhorn, Osnabrück, Steinfurt, Pforzheim etc. genutzt. Parkplätze im Wohngebiet fehlen und mehr als 2 Gäste- Wagen können auf meinem Grundstück nicht parken (dabei stehen 1,5 Wagen schon auf dem Rasen vorm Haus).</p> <p>Dass die Stadt das Gelände Bürgerhaus-Areal bebauen lassen will, ist nachvollziehbar. Überhaupt nicht nachvollziehbar ist es jedoch, dass die Stadt, das Planungsamt auch in 2016 / 2017 sich nicht in der Lage zeigt, angesichts der schon gegebenen Situation und der durch die vielen auf dem Areal geplanten Wohnungen zu erfassen, dass öffentliche Parkplätze notwendig und zwingend in ausreichender Anzahl einzuplanen und vorzusehen sind.</p> <p>Die Stadt, der Stadtentwicklungsausschuss planen die Bebauung und begehen schon wieder den auch bei der Planung für den Düsselberg gemachten Fehler: Parkplätze werden nicht angelegt. Ja, auch beim Bürgerhaus-Areal werden wieder öffentliche Parkplätze nicht bedacht, nicht eingeplant, werden vielmehr mit den Worten: "Dann müssen die Bewohner des Bürgerhaus-Areals mit ihren Autos in den umliegenden Wohnstraßen parken" abgelehnt. "Nette" Idee der Stadt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</b></p> <p>Das Wohngebiet Düsselberg wurde in den 1980-er Jahren, den Zielen der Landesplanung entsprechend so geplant, dass die Vorteile der fußläufigen Entfernung zum Verknüpfungspunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), dem S-Bahn-Haltepunkt Gruiten zum Tragen kommen. Mit dieser verkehrstechnisch günstigen Lage wollte man schon damals dem Trend zur „autogerechten Stadt“ entgegen wirken und durch eine intensive Durchgrünung des Baugebiets dem Anspruch der „Gartenstadt“ gerecht werden.</p> <p>Davon unabhängig sind im Wohngebiet Düsselberg, den rechtlichen Mindestvorgaben entsprechend, ausreichende Flächen für Kfz.-Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken und Besucher-Stellplätze auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Bereits in der Diskussionsveranstaltung vom 16.02.2017 im Bürgersaal Gruiten erläuterte die Verwaltung hierzu, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze <u>stets</u> nachgewiesen werden müssen. Das gilt auch für das Wohngebiet „Düsselberg“.</p> <p>Die oben beschriebenen Voraussetzungen bestehen auch für das geplante Wohngebiet „Bürgerhausareal“. Daher liegt es nahe, auch für dieses Quartier die Standortvorteile der guten ÖPNV-Anbindung auszuschöpfen:</p> <p>So kann es auch hier nicht Ziel der Stadtentwicklung sein, angesichts der günstigen Lage zu einem ÖPNV-Verknüpfungspunkt ein Überangebot an öffentlichen Stellplätzen zu schaffen bzw. vorzuhalten. Dennoch werden auch bei der Entwicklung des Bürgerhausareals den Vorgaben entsprechend ausreichende Flächen für private und öffentliche Stellplätze vorgesehen:</p> <p>Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Plangebiet 22 oberirdische Stellplätze / Carports sowie 145 Tiefgaragenstellplätze geplant. Im öffentlichen Verkehrsraum sind 33 Stellplätze für Besucher vorgesehen.</p>
---	-----------	------------	--	--

		<p>Sicherlich haben Sie sich nach der Anhörung vom 15.02.2017 selber die vor Ort gegebene Parkplatzsituation im Wohngebiet Düsselberg, auf der Sinterstraße, Düsselbergerstraße, Gaudigweg etc. bis hin zur Bahnstraße angesehen. Bestimmt haben Sie so durch Ihre Begehung vor Ort festgestellt, dass schon jetzt die öffentlichen Parkplätze nicht ausreichen und es daher absolut zwingend geboten ist, dass die Stadt Haan, das Planungsamt für ausreichend Parkplätze sorgt.</p> <p>Als Bürgermeisterin haben Sie bestimmt sofort nach Erfassen der Situation die Ämter der Stadt Haan angewiesen, dass die Damen und Herren vom Planungsamt etc. sich selber vor Ort die Parkplatzsituation ansehen und die derzeitige Planung so zu verändern, dass öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Ich bin sicher, dass es Ihnen und der Stadt Haan eine Planungsänderung gelingen wird, weil Sie und die Stadt Haan es wollen. Öffentliche Parkplätze vorzusehen wurden derzeit bei der Planung leider übersehen. Fehler passieren, menschlich. Fehler sich einzugestehen ist keine Schwäche, im Gegenteil. Ja, insbesondere gilt: Fehler lassen sich korrigieren.</p> <p>Sollten Sie für sich entschieden haben, dass öffentliche Parkplätze nicht zu Ihrem Gebiet gehören, Sie sich diesbezüglich daher nicht für die Bürger einsetzen und Veränderungen in der Planung verlangen, dann lassen Sie es mich bitte schriftlich wissen, wo meine Gäste demnächst zu parken haben. Danke.</p>	<p>Der Parkplatz des Bürgerhauses hat keine Erschließungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete; seine Zweckbestimmung war ausschließlich der Nutzung des Bürgerhauses zugeordnet. Mit Aufgabe des Bürgerhauses steht die Fläche des Parkplatzes somit für eine innerstädtische Nachnutzung vollständig zur Verfügung.</p>
3	Eingabe 3	<p>06.03.2017</p> <p>Guten Morgen Herr Sangermann, gerne möchte ich Ihnen meine damalige Anregung zum Bürgerhausareal in Erinnerung bringen.</p> <p>Ich hatte vorgeschlagen, die mehrgeschossige Randbebauung an der Düsselberger Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung mehr an der dortigen abgewinkelten Randbebauung zu orientieren. Das "Tor" zum Neubaugebiet mit der platzartigen Öffnung davor war damals im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs ein markanter Punkt.</p> <p>Diesen sollte man nicht durch die so weit vorrückende Neubebauung verdecken, etwas mehr Distanz oder ebenfalls</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt:</b>  Das zur Düsselberger Straße abgewinkelte „Tor“ zum Baugebiet Düsselberg wird durch das beschriebene Mehrfamilienwohngebäude gebildet, welches „stadttorartig“ auf einem rechtwinklig zum Gebäude hinführenden Weg durchquert werden muss. Die Zuwegung verläuft zunächst parallel zur Düsselberger Straße, um dann im 45°-Winkel in das Baugebiet hinein abzuknicken. Mit dieser städtebaulichen Konzeption wird die attraktive Wegebeziehung: <i>Zentrum / Bahnhof</i> ↔ <i>Grünzug Düsselberg / historisches Dorf</i> in das Baugebiet Düsselberg eingebunden.</p>

schräg abgewinkelte Baufluchten täten der Situation gut und würden mehr Respekt vor der Altbebauung zeigen.

Im Modellfoto habe ich dargestellt, was ich meine. Vielleicht können Sie diesen Aspekt bei der weiteren Bebauungsplanung und in den Investorengesprächen noch berücksichtigen. Vielen Dank!



Die gleiche Wegebeziehung ist auch Entwurfsgrundlage für das Bürgerhausareal: hier wird die fußläufige Erschließung aus Richtung Zentrum / Bahnhof um das Gelände der IKK herum auf den Quartiersplatz und weiter in Richtung Grünzug geführt. Aus Sicht der Verwaltung ist eine spiegelsymmetrisch abgewinkelte Kontur des Bürgerhausareals, wie angeregt, aus einem grundsätzlichen Harmonieempfinden heraus nachvollziehbar, jedoch unter städtebaulichen Aspekten insgesamt eher nachteilig.

- gespiegelte Eingangssituation:  
Hierbei müsste die öffentliche Wegeföhrung den Innenhof des WA<sub>1</sub>-Gebiets durchqueren (welcher hierfür nicht vorgesehen ist), fände darüber hinaus im Inneren des Quartiers keine sinnvolle Fortsetzung.
- Spiegelung ohne Funktion als Quartierseingang:  
Auch kann eine bloße Spiegelung der abgewinkelten Bauform nicht überzeugen, da der so gebildete „Platz“ weitgehend funktionslos, unattraktiv und ohne Aufenthaltsqualität bliebe: an seiner Südseite begrenzt von der Düsseldorfberger Straße und von Gewerbegebäuden, geprägt von einer Tiefgaragenausfahrt und von Verkehrsflächen. Die Bauformen leiten nicht auf ein attraktives Zentrum hin, sondern auf einen nüchternen, weitgehend bezugslosen Gebäudegiebel. Die Trichterform des „Platzes“ verstärkt zudem den Verkehrslärm der Straße.
- Abrücken der Bebauung:  
Auch ein weiteres Abrücken ohne Änderung der städtebaulichen Kontur ist schwer zu rechtfertigen, da bereits ein Abstand von 20 – 34 m zum Bürgerhausareal besteht und somit wertvolles Flächenpotential zu Gunsten einer zweifelhaften optischen Wirkung verschenkt werden würde.

Diese Zusammenhänge haben offensichtlich auch die Studierenden des Entwurfsworkshops so erkannt und dem entsprechend in allen 6 qualifizierten Arbeiten an dieser Position mit einer orthogonalen Ausformung des Quartiers reagiert, also der Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotentials den Vorrang gegeben. Ebenso hat das Büro *WoltersPartner* bei der Erstellung des städtebaulichen Konzepts hier keinen Änderungsbedarf gesehen.

