

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.		Inhalt	Folgerungen für die Planung
1	Eingabe 1a	<p>20.08.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem o.g. Bauvorhaben möchte ich folgende Anträge stellen:</p> <p>1. Berechnung der Stellplätze In der offen gelegten Baubeschreibung wurde mit einem reduzierten Schlüssel von 1,14 Stellplätzen pro Wohneinheit gerechnet. Die jetzt schon im Umfeld stark angespannte Parkplatzsituation (Krankenhaus, Schwesternschule) würde damit unnötigerweise weiter verschärft. Ich beantrage daher, den in der Baubeschreibung angesprochenen "ggf. gewünschten" Schlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vorzugeben.</p> <p>2. Anordnung der Dachterrasse Im offen gelegten Lageplan ist eine Dachterrasse vorgesehen. Damit wäre in Richtung SW ein unmittelbarer Einblick in die Grundstücke Röntgenstraße 26 bis 34 und damit verbunden ein massiver Eingriff die Privatsphäre der betroffenen Anwohner verbunden. Ich beantrage daher durch Vorgabe entsprechender baulicher Maßnahmen einen direkten Einblick in die o.g. Grundstücke zu verhindern.</p> <p>Ich bitte um kurze Eingangsbestätigung meiner Anträge. Mit freundlichem Gruß</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Insgesamt werden im Plangebiet 16 private Stellplätze vorgesehen. Es werden somit zwei Stellplätze mehr geschaffen, als nach dem für geförderten Wohnungsbau angemessenen Schlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit erforderlich wäre. Die Anzahl und die Anordnung der im öffentlichen Straßenraum bestehenden, öffentlichen Parkplätze bleiben durch das Vorhaben unberührt. Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Zahl ebenfalls im Untergeschoss sowie oberirdisch im Bereich zwischen den beiden Zugängen zu den Hauseingängen angeordnet. Dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger gesichert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Ursprungsplan deutlich reduziert und insbesondere von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen abgerückt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben die Umsetzung von zwei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses. Eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange wird mit der Änderung des Bebauungsplans – der in erster Linie die Art der baulichen Nutzung ändert – nicht vorbereitet. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung (Einzelbäume und Hecken) können Sichtbeziehungen weitgehend unterbunden werden.</p>

2	Eingabe 1b	20.08.2020	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, der guten Ordnung halber möchte ich sie noch darauf hinweisen, dass in den veröffentlichten Plänen die Grundstücksgrenze des Gebietes der Evangelischen Kirchengemeinde falsch eingezeichnet ist. Der Bereich, in dem meine Garage steht, wurde von mir käuflich erworben und gehört zu meinem Grundstück. Das Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Haan beginnt erst kurz vor der geplanten Abfahrt zur Tiefgarage, bzw. ab der jetzt dort stehenden Garage der Kirchengemeinde.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird so verstanden, dass der / die Einwender/in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den Grundstücksgrenzen gleichsetzt. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans ist größer als das Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde, um auch im Bereich der bestehenden Garage (Flurstück 500, im Westen des Geltungsbereichs) die Art der baulichen Nutzung anzupassen und hier zur Sicherung der bestehenden, privaten Garagennutzung die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf zu streichen.</p>
3	Eingabe 2 (lt. beigefügter Unterschriftenliste im Namen von 20 Personen)	21.08.2020	<p>Sehr geehrter Herr Bolz, sehr geehrte Stadtplanung, sehr geehrte Bauaufsicht, folgend möchten wir unsere Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplans abgeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachbarrechtsverletzung <p>Durch die Ausrichtung der Baukörper (Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume und Dachterrassen in Richtung Südosten) und zusätzlicher Errichtung eines weiteren Staffelgeschosses wird eine direkte Einsichtnahme in die Intimsphäre der Anwohner der direkt angrenzenden Bestandsgebäude begünstigt, womit eine Nachbarrechtsverletzung einhergeht. Fraglich ist auch, ob das Gelände aufgeschüttet werden soll. Dies ist aus der Planauslage nicht zu entnehmen. In den Plänen wird nur neue Höhenkoten angegeben und auf den alten Geländeverlauf wird nicht eingegangen. Eine Aufschüttung könnte vor dem Hintergrund der zunehmenden Niederschlagszahl (Liter pro m²) zu einem Entwässerungsproblem der Angrenzer werden. Leider wird nicht dargestellt wie man gedenkt dieses Thema in den Griff zu bekommen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan gibt keine konkrete Ausrichtung der Grundrisse und Dachterrassen vor. Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Ursprungsplan deutlich reduziert festgesetzt und insbesondere von den rückwärtigen Privatgrundstücken abgerückt. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung (Einzelbäume und Hecken) können Sichtbeziehungen weitgehend unterbunden werden. Eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange wird mit der Änderung des Bebauungsplans – der in erster Linie die Art der baulichen Nutzung ändert – nicht vorbereitet.</p> <p>Gemäß § 8 (3) BauO NRW dürfen Veränderungen der Geländeoberfläche nur genehmigt werden, wenn dadurch keine Nachteile für Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen entstehen und das Straßen-, Orts- oder</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Soziale Durchmischung / künstlich gemachte Abwertungsspirale dieses Wohnareals <p>Wir begrüßen, dass die Stadt Haan vor dem Hintergrund des derzeitigen Wohnungsmangels den öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau realisieren möchte. Städtebaulich sollte dieser aber gleichmäßig auf die Stadt verteilt werden. Um einer Ghettobildung entgegen zu wirken. Wir kritisieren somit die Anordnung eines weiteren Projektes dieser Art in diesem bereits belasteten Wohnareals. Es kann nicht sein, dass die städtebauliche eingeführte Trendwende zur Aufwertung des ehemaligen Brennpunktes (Flemmingstraße) der Stadt Haan durch die Planung neuer Sozialwohnungen der Kirche in diesem Gebiet zunichte gemacht wird. Rückläufige Geldeinnahmen der Kirche sollten hier nicht im Vordergrund stehen. Zumal der PR Online Bericht vom 29.06.2020 darüber berichtet, dass der Anteil der Sozialwohnungen in Haan um 13% liegt. Dies liegt deutlich über den Anteil in Vergleich zu anderen Städten. Der Landesdurchschnitt beträgt 9,3%.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenrechtliche Spannung / Emissionen <p>Durch die geplante TG ist fraglich, ob durch die notwendige Ent- und Belüftung der TG Immersionen (Lärm, Abgase) auf die Nachbar Grundstücke entstehen. Die Anordnung der TG Einfahrt zu den Gärten und damit Erholungsflächen der Bestandsgebäude (westliche Ausrichtung) löst aufgrund des Lärmaufkommens bodenrechtliche Spannungen aus. Die Nutzung als Erholungsflächen der</p>	<p>Landschaftsbild nicht gestört wird. Die Einhaltung der Vorschrift ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Der Bebauungsplan bereitet eine über das Bauordnungsrecht hinausgehende Anhebung des Geländes nicht vor. Die Entwässerung erfolgt – wie im Bestand – über einen bereits vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal. .</p> <p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p> <p>Ziel der Planung ist es, im vorliegenden Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen, wodurch primär die Wohnungsbedarfe der Haaner Bevölkerung gedeckt werden sollen. Eine hiermit einhergehende nachteilige Entwicklung des Stadtquartiers wird nicht erkannt. Durch die angrenzende Einfamilienhausbebauung und auch der Mehrfamilienhausbebauung (z.T. in Form von Eigentumswohnungen) entsteht und besteht eine ausreichende Mischung der Wohnformen im Stadtquartier.</p> <p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von 10 oberirdischen Stellplätzen entlang der Flemingstraße sowie die Errichtung einer Tiefgarage mit 6 Stellplätzen. Das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen der Tiefgarage ist hinnehmbar, zumal zwischen der Tiefgaragenzufahrt und der nächst gelegenen Gartenfläche noch eine private Garage nebst vorgelagertem Stellplatz liegen. Die Anordnung der</p>
--	--	--	--

		<p>angrenzenden Bestandsgebäude wird durch das Rein- und Rausfahren der PKW'S zur TG erheblich beeinträchtigt. Widersprüchlich ist hier auch, dass dann wiederum die Anzahl der geplanten oberirdischen PKW-Stellplätze entlang der Flemmingstraße zum Verkehrsknotenpunkt Landstraße hin verdoppelt wird. Dies stellt keine Entlastung, sondern eher eine Belastung der Verkehrssituation dar.</p> <p>Die auf der Seite der Stadt Haan aufgeführten Stellplatzangaben (6 PKW Stellplätze in der TG und 8 Oberirdische Stellplätze) sind zu den Angaben in der Projektbeschreibung des Architekturbüros Maier vom 25.05.2020 widersprüchlich (hier 6 PKW Stellplätze in der TG und 10 oberirdische PKW Stellplätze). Auch scheint die Anzahl von 16 PKW-Stellplätze für 14 Wohneinheiten zu hoch dimensioniert zu sein, wo man doch von einem ÖPNV- Nachlass von 36% in der Projektbeschreibung ausgeht. Darüber hinaus möchten wir wissen auf welcher einschlägigen Rechtsgrundlage die Berechnung der notwendigen Stellplatzanforderungen (Anzahl 16) fußt.</p> <p>Ebenso erheben wir Kritik daran, dass in der dargestellten Planung des Architekturbüros Maier im Lageplan die aktuellen bzw. dann abgeänderten Festsetzungen des dann rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht vollständig dargestellt werden. Dies sollte gegeben sein, wenn die Planung des Projektes für Bürger ausgelegt wird. Eine objektive Gegenüberstellung von alt und neu ist nicht möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verletzung der Baumschutzsatzung <p>Durch die Fällung der gemäß § 2 der Haaner Baumschutzsatzung unter Schutz stehenden Bäume zugunsten der Errichtung von PKW-Plätzen, ist in der heutigen Zeit inakzeptabel. verliert die Gartenstadt Haan weitere wertvolle Baumbestände. Wir zweifeln an, dass § 4 Absatz 1</p>	<p>oberirdischen Stellplätze entspricht i. W. der bereits gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Anordnung. Eine Verdopplung der Stellplatzanzahl gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht erfolgt nicht. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Umsetzung der mit der 6. Änderung des Bebauungsplans ermöglichten Stellplätze und Garagen wird nicht erkannt.</p> <p>Eine Rechtsgrundlage, nach welcher die Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt wird (Stellplatzsatzung), existiert zurzeit nicht. Nach dem für geförderten Wohnungsbau angemessenen Schlüssel soll ein Stellplatz je Wohneinheit errichtet werden. Darüber hinaus werden zusätzlich zwei Stellplätze geschaffen. Die Anzahl und die Anordnung der im öffentlichen Straßenraum bestehenden, öffentlichen Parkplätze bleiben durch das Vorhaben unberührt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p> <p>Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB war die <u>Darstellung der allgemeinen Planungsziele</u>, hier verdeutlicht durch den Hochbauentwurf des Vorhabens. Dadurch, dass auch der Bestandsplan mit ausgelegt wurde, war eine Vergleichsmöglichkeit alt – neu gegeben. Der konkrete Bebauungsplan-Entwurf ist Gegenstand der nachfolgenden Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 1 Buchst. b der Haaner Baumschutzsatzung ist von den Verboten des § 3 Abs. 1 eine Ausnahme zu erteilen, wenn (...) <i>eine nach baurechtlichen Vorschriften statthafte Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann</i>. Für die von dem Vorhaben direkt betroffene Blutbuche trifft dies sowohl nach</p>
--	--	---	---

		<p>Baumschutzsatzung Haan als Begründung für Legitimation für Umsetzung des Projektes greift.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung/Formfehler <p>Aufgrund der mangelhaften Planungsauslage (z.B. keine Auslage des neuen B Plans 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „nördliche Flemmingstraße“, keine Auslage zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung – 44. Änderung des FNP im Bereich nördliche Flemmingstraße, sowie keine dazugehörigen Auslagen bzw. Begründungen zur Abänderung des FNP und Bebauungsplanes und widersprüchlichen Angaben in der Projektbeschreibung wie Bauleitplanung im Amtsblatt der Stadt Haan Nr. 18 vom 17.07.2020) werfen wir der Stadt Haan Formfehler bei dieser Beteiligung der Bürger vor.</p> <p>Die Unterschriften der Beteiligten zu dieser Stellungnahme werden wir per Mail am 21.08.2020 unter der angegebenen Mailadresse planungsamt@stadt-haan.de zusenden.</p> <p>Gerne sind wir zu einem persönlichen Gespräch bereit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>dem alten, wie auch nach dem neuen Planungsrecht zu. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 6. Änderung des BP 16 wurde hier dem weitestgehenden Abrücken des geplanten Baukörpers von den rückwärtigen, privaten Grundstücken Vorrang vor dem Erhalt des Baumes (durch Abrücken des Baukörpers von der Flemingstraße) eingeräumt. Entsprechender Ersatz wird satzungsgemäß auf dem Grundstück geleistet (s. auch textl. Festsetzungen).</p> <p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p> <p>Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Stadt Haan hat sich im Sinne einer bürgernahen Planung dennoch dazu entschlossen, eine frühzeitige Beteiligung durch die öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanung – in der Zeit vom 27.07.2020 bis zum 21.08.2020, im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht – sowie durch die digitale Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Haan, durchzuführen. Stellungnahmen konnten während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht eingereicht oder an planungsamt@stadt-haan.de versendet werden. Die öffentliche Beteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Haan Nr. 18 vom 17.07.2020 öffentlich bekanntgegeben.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im weiteren Verfahren. Hierbei hat die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme.</p>
--	--	--	---