

**Gartenstadt Haan**

**Protokoll der Bürgerversammlung im Rahmen der  
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“**

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort        | Aula des Schulzentrums Walder Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zeit       | 30.09.2020, 18:00 bis 19:15 Uhr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Teilnehmer | Herr Alparslan, Erster und Technischer Beigeordneter<br>Herr Stolz, Abteilung Stadtplanung und Vermessung<br><br>Herr Henn, pagelhenn architekttinnenarchitekt PartGmbB<br><br>Herr Lang, Planungsbüro WoltersPartner Stadtplaner GmbH<br>Frau Bieber, Planungsbüro WoltersPartner Stadtplaner GmbH<br><br>12 Interessierte Bürgerinnen und Bürger |

## **Begrüßung**

Herr Alparslan eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die Anwesenden. Er erläutert, dass die vorliegende Planung bereits mehrmals in politischen Gremien diskutiert wurde und das vorliegende, baulich reduzierte Konzept ein Ergebnis aus diesem Prozess ist.

Herr Lang begrüßt ebenfalls alle Anwesenden. Er stellt sich und das Planungsbüro Wolters Partner kurz vor und führt anhand einer Präsentation (s. Anhang) in die Thematik ein:

## Bauleitplanverfahren

Herr Lang erläutert, dass es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dem im Gegensatz zu einem „normalen“ Angebotsbebauungsplan ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt.

Herr Lang geht näher auf den Ablauf des Bauleitplanverfahrens ein. Zuerst erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und anschließend werden die Planentwürfe gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In beiden Verfahrensschritten besteht für die Bürger die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

## Inhalte und Ziele der Planung

Herr Lang erläutert, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird, was den grundsätzlichen planerischen Willen der Stadt zum Ausdruck bringt, diesen Bereich wohnbaulich zu nutzen.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, sind die bestehenden Strukturen im Plangebiet sowie im Umfeld im Rahmen der Bauleitplanung genau zu betrachten. Das Plangebiet wird insbesondere durch die Erschließungssituation zur Flurstraße (K16), die Topographie und den dichten Baumbestand geprägt.

Ziel der Planung ist es, innerhalb des südlich der Flurstraße gelegenen Plangebietes drei Mehrfamilienhäuser mit voraussichtlich 20 Wohneinheiten (zuvor 25 WE) in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise zu errichten. Von den geplanten Wohneinheiten soll ein Anteil von 30 % für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Die Gebäude sind durch eine Tiefgarage mit ca. 30 Stellplätzen (abhängig von der konkreten Wohnungsanzahl) verbunden, deren Zufahrt direkt an der Flurstraße liegt, sodass innerhalb des Blockinnenbereichs kein motorisierter Verkehr entsteht.

Alle Gebäude besitzen ein Flachdach, welches begrünt werden soll. Die Freiraumgestaltung bezieht den vorhandenen Baumbestand soweit es geht in die Planung ein. Mit Ausnahme der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wird der Baumbestand erhalten. Insbesondere bleibt der südliche Teil des Grundstücks, in dem der Schwerpunkt der Gehölzstrukturen liegt, von baulichen Eingriffen unberührt. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden mindestens 7 durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume entfernt. Entsprechender Ausgleich wird geschaffen.

Folgende Gutachten werden im weiteren Verfahren vorgelegt:

- Verkehrsgutachten
  - Ein Gutachten für die ursprünglich geplanten vier Wohngebäude liegt der Verwaltung bereits vor. Im Ergebnis wurde die Planung mit einem höheren Verkehrsaufkommen als vertraglich eingestuft. Es ist somit davon auszugehen, dass die derzeit in Arbeit befindliche Aktualisierung des Gutachtens zu ähnlichen Ergebnissen kommen wird. Das Gutachten wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
- Schallgutachten
  - Ein Schallgutachten, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht, wird ebenfalls gerade erstellt.
- Artenschutzgutachten
  - Erste Ergebnisse der Artenschutzprüfung (Stufe II) liegen bereits vor. Der Gutachter hat vor Ort keine planungsrelevanten Fledermaus- oder Amphibienarten feststellen können. Der Gutachter hat verpflichtende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen formuliert. Darüber hinaus wurden Empfehlungen ausgesprochen.  
Das Gutachten wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
- Entwässerungskonzept/Überflutungsnachweis
  - Entsprechende Untersuchungen werden im weiteren Verfahren vorgelegt. Berücksichtigt wird auch das Eintreten von Starkregenereignissen.

Herr Lang geht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, orientieren sich die Festsetzungen sehr nah an dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Bauflächen werden als „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig. Lediglich nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig, um z.B. gewerbliche Nutzungen im Bereich der Digitalwirtschaft zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur über- bzw. unterbaubaren Grundstücksfläche entsprechen der vorliegenden Planung. Darüber hinaus werden Festsetzungen für Dachbegrünung und zum Erhalt von Grünstrukturen getroffen.

### **Hinweise, Anregungen, Bedenken**

#### Natur- und Artenschutz

Ein/e Bürger/in erkundigt sich, wie die vom Gutachter lediglich empfohlenen Artenschutzmaßnahmen dennoch verbindlich gesichert werden können.

Antwort: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet neben dem Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch einen Durchführungsvertrag, in dem entsprechende Regelungen getroffen werden können.

Ein/e Bürger/in weist darauf hin, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 am 12.11.1991 einstimmig vom Rat der Stadt Haan mit dem Ziel beschlossen wurde, eine Hinterlanderschließung auszuschließen. Der Beschluss beinhaltet den Erhalt des „besonders schützenswerten Biotops“ sowohl im Bereich der Obstbaumwiese als auch im Bereich des südlichen dichteren Baumbestandes. Es wird gefordert, entsprechend dem Vorsorgeprinzip die „Besonderheit des Biotops“ zu berücksichtigen.

Antwort: Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und geprüft. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt. Da das o.g. Planverfahren jedoch nicht weiterverfolgt wurde und es sich nicht um geltendes Planungsrecht handelt, hat der Aufstellungsbeschluss keine bindende Wirkung für das vorliegende Planungsvorhaben.

Ein/e Bürger/in erkundigt sich, ob über die genannten 7 geschützten Bäume hinaus weitere Bäume gefällt werden müssen und wann eine exakte Aussage getroffen werden kann.

Antwort: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind 7 geschützte Bäume betroffen. Da noch nicht alle örtlichen Zusammenhänge bekannt sind, ist eine Betroffenheit weiterer Bäume nicht auszuschließen. Die genaue Anzahl kann sich im weiteren Verfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung der Planung noch ändern. Entsprechender Ausgleich gem. Baumschutzsatzung wird geschaffen. Unberührt bleiben die Regelungen des Naturschutzrechts.

Ein/e Bürger/in weist darauf hin, dass im Plangebiet ein hoher Anteil Totholz vorhanden ist. Es wird angeregt, darzustellen welche Maßnahmen zum Schutz des verbleibenden Baumbestandes ergriffen werden u.a. aufgrund der geplanten Bodeneingriffe für die Tiefgarage. Die Tiefe der Tiefgarage wird erfragt. In diesem Zusammenhang wird auf das Vorsorgeprinzip sowie die Notwendigkeit eines Entwässerungskonzeptes hingewiesen.

Antwort: Aussagen über entsprechende Maßnahmen werden sofern erforderlich ergänzt. Die Tiefgarage geht etwa 3 m tief in den Boden. Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Ein/e Bürger/in erkundigt sich, ob Baumfällungen oder eine Beseitigung des bestehenden Schuppens bereits vor Abschluss der Planung erfolgen könnten?

Antwort: Die Verwaltung erläutert, dass bis zum Satzungsbeschluss eingehende Anträge zur Fällung geschützter Bäume im Plangebiet abgelehnt werden. Das betrifft jedoch nicht die Bäume, die genehmigungsfrei beseitigt werden könnten oder Nebenanlagen, für die es keiner Abrissgenehmigung bedarf. Unberührt bleiben die Regelungen des Naturschutzrechts.

Mehrere Bürger/innen weisen darauf hin, dass in benachbarten Gärten entgegen den Aussagen des Artenschutzgutachters Fledermäuse beobachtet wurden. Es wird angeregt, insbesondere den schwer einsehbaren Bereich mit altem Eichenbestand erneut zu untersuchen.

Antwort: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Artenschutzgutachter zur Prüfung übermittelt.

### Verkehr / Erschließung

Ein/e Bürger/in regt an, der Öffentlichkeit die bereits vorliegenden Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zugänglich zu machen. Er/Sie regt an, näher auf die Vorgehensweise bei der Untersuchung einzugehen.

Antwort: Die fertiggestellte Verkehrsuntersuchung wird im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt werden. Der Gutachter hat anhand von Verkehrsdaten die Belastung zur relevanten Spitzenstunde ermittelt und darauf aufbauend eine Simulation erstellt, in der die voraussichtlichen Wartezeiten und Rückstaulängen beim Ein- und Ausfahren auf das Vorhabengrundstück dargestellt und bewertet werden. Die Untersuchung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Ein/e Bürger/in weist darauf hin, dass nicht die Wartezeiten problematisch sind, sondern die Verkehrssicherheit durch die geplante Erschließung gefährdet werden würde. In diesem Bereich hätten sich in der Vergangenheit bereits schwere Unfälle ereignet. Der Gutachter sollte den Aspekt „Verkehrssicherheit“ ebenfalls prüfen.

Antwort: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Verkehrsgutachter zur Prüfung übermittelt.

Ein/e Bürger/in weist darauf hin, dass das Linksabbiegen von der Flurstraße auf die Straße Am Kauerbusch unzulässig ist. Es sei somit nicht schlüssig, das Linksabbiegen auf das Plangebiet zuzulassen.

Antwort: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine öffentliche Straße, sondern um eine private Grundstückszufahrt handelt. Unabhängig davon wird die Verkehrsuntersuchung mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Straßenbaulastträger (Kreis Mettmann) muss der Erschließung zustimmen und wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Mehrere Bürger/innen sprechen die Thematik der erforderlichen Stellplätze an. Folgende Punkte wurden diskutiert:

- Gewünscht ist der Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Es wird darauf hingewiesen, dass heutzutage bei vielen Haushalten auch 2 Pkw vorgehalten werden.
- Besucherverkehre sollten ebenfalls betrachtet werden.
- Es ist darzustellen, welche öffentlichen Stellplätze an der Flurstraße entfallen und in welchen Bereichen weiterhin geparkt werden kann. Hier bestehe ein hoher Bedarf nach öffentlichen Stellplätzen.

Antwort: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Verkehrsgutachter zur Prüfung übermittelt. Die Verkehrsuntersuchung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

### Entwässerung

Ein/e Bürger/in erkundigt sich nach dem Entwässerungskonzept und weist darauf hin, dass es bei einem Starkregenereignis im Jahr 2017 zu einer massiven Überlastung der bestehenden Kanalisation in der Straße Am Kauerbusch kam.

Antwort: Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation wird sowohl für den Normalfall als auch für den Fall von Starkregenereignissen geprüft. Ein Großteil des Niederschlagswassers soll auf den begrünten Freiflächen und auf den Gründächern zurückgehalten werden. Darüber hinaus könnten weitere Maßnahmen zur gedrosselten Einleitung wie z.B. ein Stauraumkanal erforderlich werden. Dies wird im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes festgelegt.

Ein/e Bürger/in weist darauf hin, dass die Mischwasserkanalisation in der Straße Am Kau-erbusch über keine weiteren Kapazitäten verfügt. Private Bauvorhaben wurden bereits abgelehnt und die Seniorenwohnanlage erhielt die Auflage das Niederschlagswasser zu verrieseln.

Antwort: Die Hinweise zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Entwässerungskonzeptes behandelt.

Ein/e Bürger/in erkundigt sich, ob auch private Grundstücke an die ggf. neu hergestellten Kanäle angeschlossen werden können.

Antwort: Die Verwaltung erläutert, dass dies nur möglich ist wenn es sich um die öffentliche Kanalisation handelt und weist auf den Anschluss- und Benutzungszwang hin.

#### Gebäudeform und -stellung

Ein/e Bürger/in erkundigt sich, ob noch Änderungen an den geplanten Höhen und Geschossigkeiten erfolgen.

Antwort: Änderungen sind diesbezüglich nicht vorgesehen. Der vorliegende Entwurf ist erklärter Wille des Vorhabenträgers.

Ein/e Bürger/in erkundigt sich, ob noch Änderungen hinsichtlich der Gebäudestellung vorgenommen werden können. Konkret angeregt wird ein Abrücken des südwestlichen Gebäudes von der westlichen Grundstücksgrenze.

Antwort: Die Anregung wird geprüft und mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Ein/e Bürger/in äußert Bedenken hinsichtlich einer möglichen Verschattung von Nachbargebäuden und -grundstücken.

Antwort: Der Einwand wird geprüft.

#### Sonstiges

Ein/e Bürger/in weist darauf hin, dass es im Plangebiet mehrere Brunnen gäbe, die bei der Planung berücksichtigt werden müssten. Daher käme auch der Beiname „Pütt Delle“.

Antwort: Der Hinweis wird durch die Stadt geprüft.

i.A.

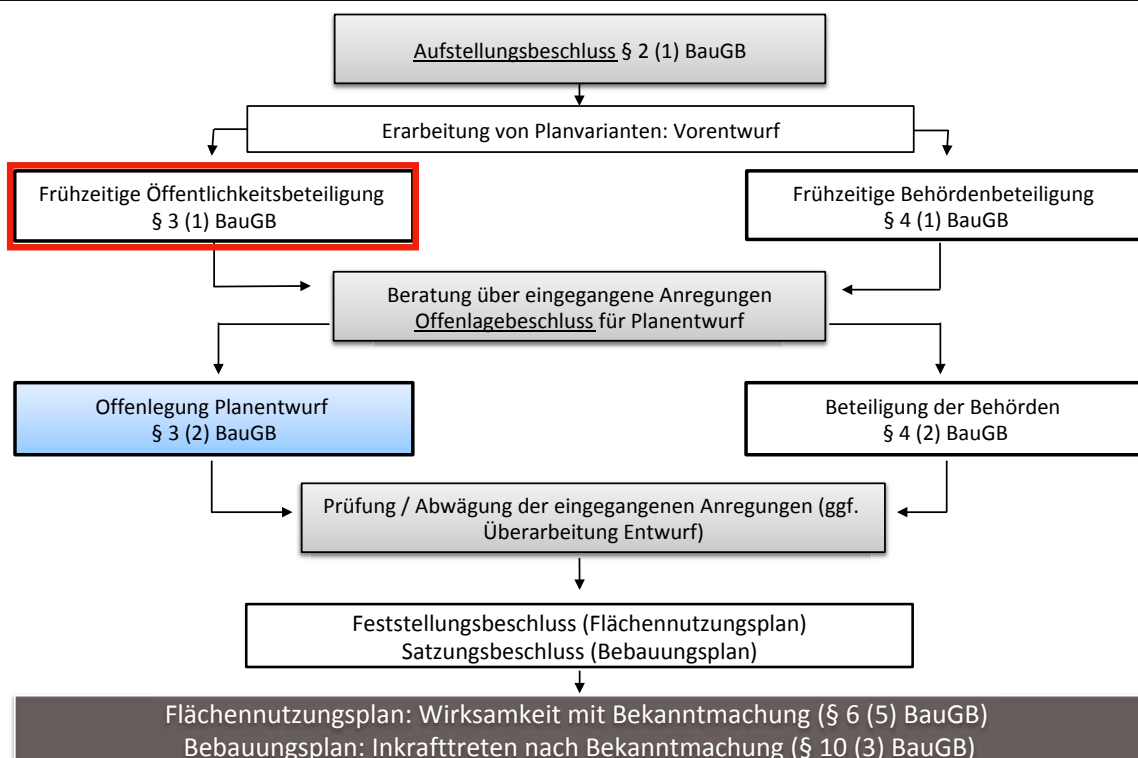
Lena Bieber

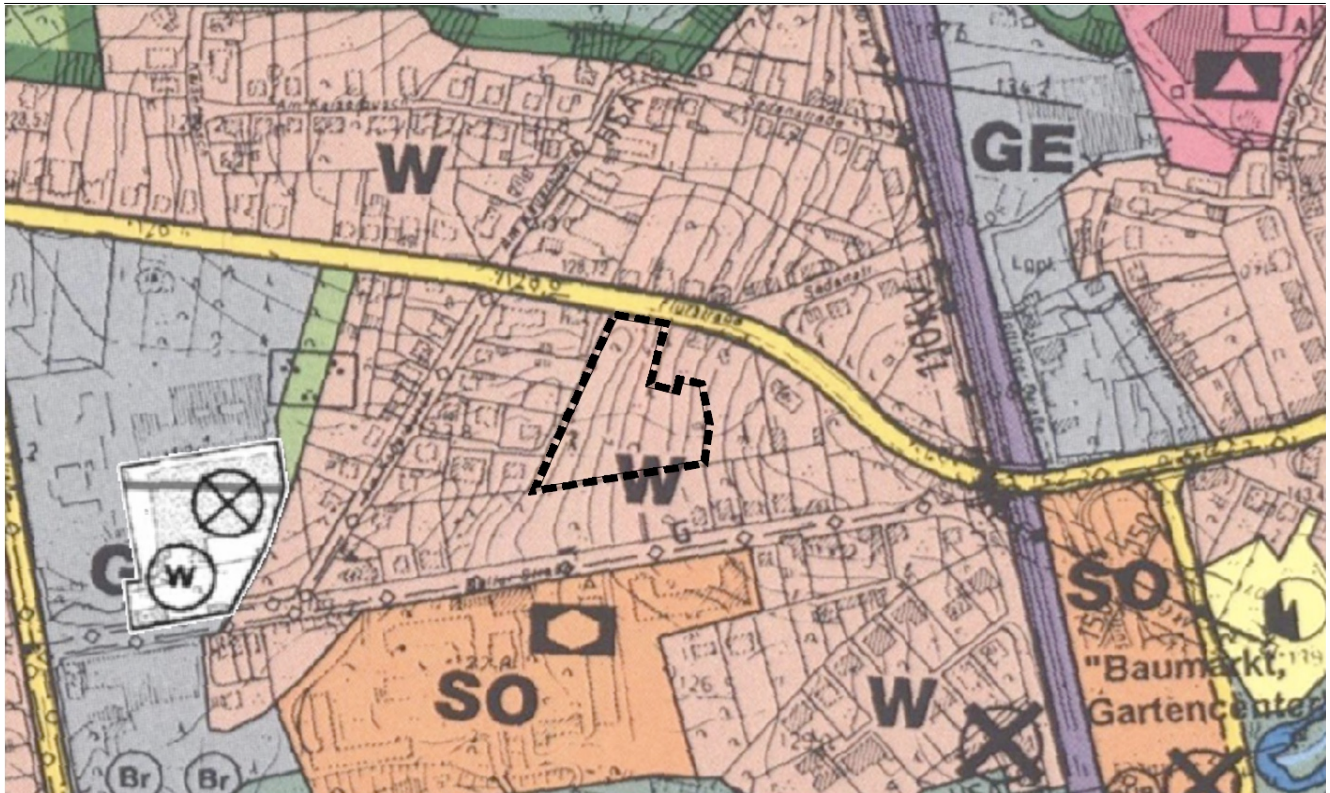
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“

### Ablauf Bauleitplanverfahren





- **Verkehrsgutachten:**
  - Verkehrserzeugung durch das Vorhaben
  - Leistungsfähigkeit des Zufahrtsbereich
- **Schallgutachten:**
  - Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet
- **Artenschutzgutachten**
  - Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
  - Auswirkungen auf Baumbestand
- **Entwässerungskonzept / Überflutungsnachweis**
  - Nachweis der gesicherten Entwässerung
  - Nachweis der Überflutungssicherheit



- **Eingriff in den geschützten Baumbestand (Stammumfang  $\geq 80$  cm):**  
7 durch Baumschutzsatzung geschützte Bäume müssen gefällt werden

**Verpflichtende Maßnahmen zum Artenschutz**

**V 1:** Fäll- und Rodungsarbeiten, Rückschnitte an Gehölzen sowie Ausräumen und Rückbau des Schuppens werden zum Schutz von Brutvögeln bzw. ihren Eiern und Küken grundsätzlich im Winterhalbjahr vorgenommen, d.h. im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar.

**V 2:** Sind Baumhöhlen von Rodung oder Rückschnitt betroffen, ist frühestens 5 Tage vor Rodung/ Rückschnitt eine Überprüfung auf Fledermausbesatz vorzunehmen, in deren Rahmen dann nötigenfalls Individuen gesichert werden können. Auch vor Ausräumen und Rückbau des Schuppens sollte vorsorglich eine derartige Überprüfung erfolgen.

**Empfohlene Maßnahmen zum Artenschutz**

**M 1:** Reduzierung der Gehölzrodung auf das unbedingt notwendige Maß: Möglichst Erhalt der älteren Bäume und Integration in die Freiflächenplanung

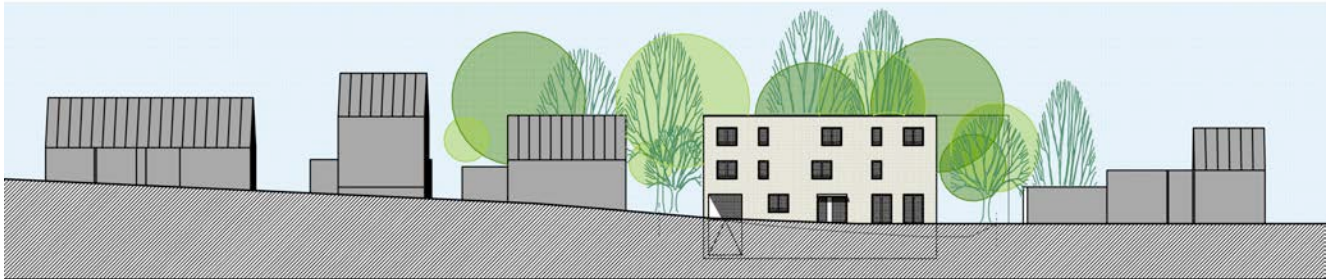
**M 2:** Artenschutzgerechte Beleuchtung bei der Konzeption der Beleuchtung von Gebäuden und Gelände zu berücksichtigen.

**M 3:** Artenschutzgerechte Gestaltung und Pflege der Grünflächen:  
Durch extensive Pflege sowie das Einbringen spezieller Pflanzenarten kann eine Optimierung des Plangebietes u.a. auch als Fledermaus-Nahrungshabitat erzielt werden sowie Verzicht auf Insektizide.

**Planungsbüro Selzner**  
Landschaftsarchitekten · Ingenieure

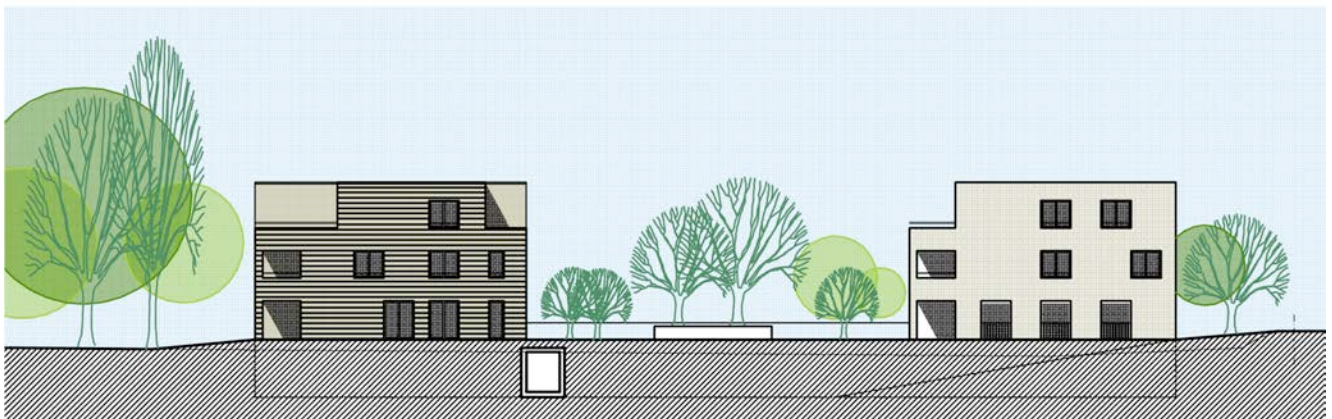
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“ Vorhaben- und Erschließungsplan





**pagelhenn**  
architektinnenarchitekt

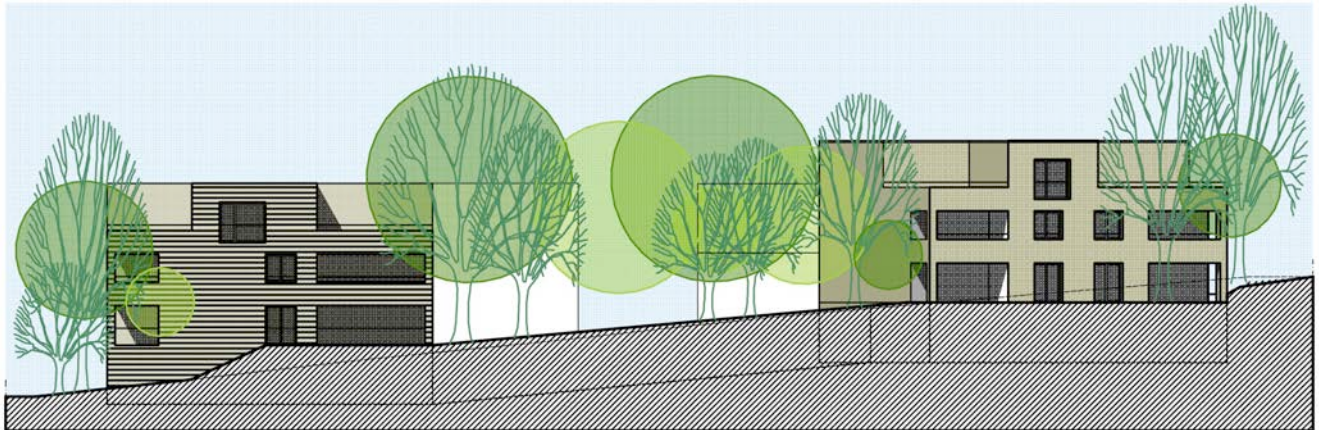
**WP** / WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH



**pagelhenn**  
architektinnenarchitekt

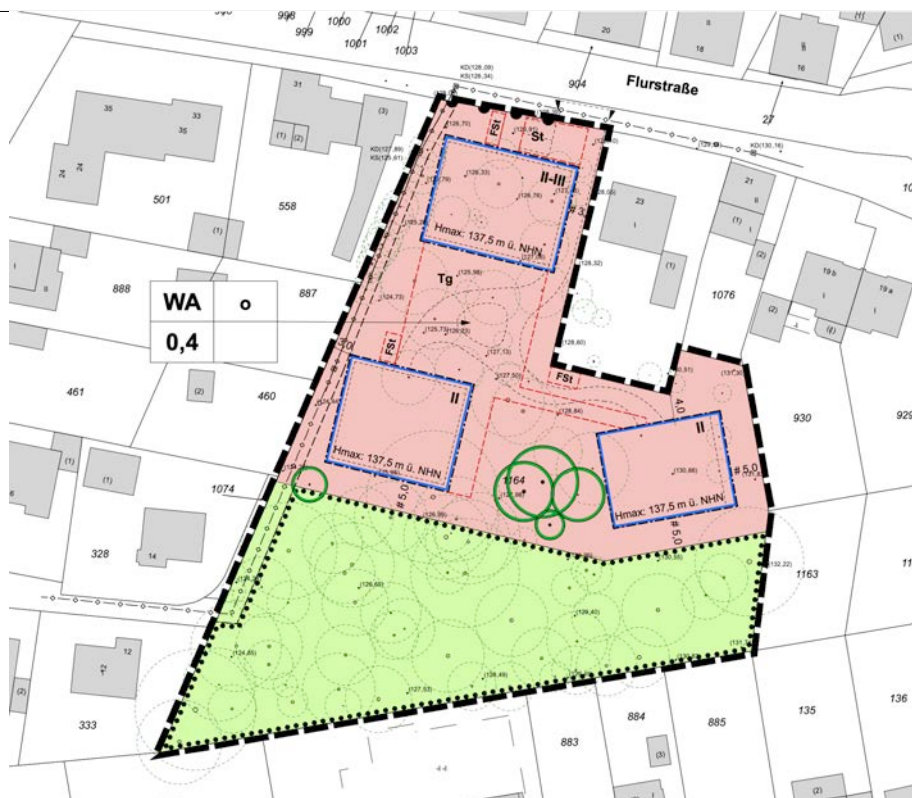
**WP** / WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH





**pagelhenn**  
architektinnenarchitekt

**WP** / WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH



**WP** / WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH



## II. Ergänzende textliche Festsetzungen

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
    - 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - 2.1 Baukörperhöhen  
Die zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt.

- 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - 3.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - 4.1 Dachflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen.
- 5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - 5.1 Die Grünsubstanzen der mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost“

