

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau, 03.12.2024
Dez. III / Amt für Stadtplanung und Vermessung**

öffentlich

Mitteilung der Verwaltung

Thema: Werkstattverfahren zur Entwicklungsfläche „Tenger-Nord“

Die WILMA Wohnen Rheinland Projekte GmbH beabsichtigt die Durchführung einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung der Fläche „Tenger-Nord“.

Die Fläche ist Bestandteil der 16 Flächen, für die der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau (SPUBA) bei seiner Sondersitzung am 22.05.2024 die größte Eignung festgestellt hat, den Wohnungsbedarf in den nächsten zehn Jahren zu decken.

Um bereits vor einem möglichen Bebauungsplanverfahren die Öffentlichkeit und auch die Nachbarschaft frühzeitig in die Planung einzubeziehen, wird durch das Unternehmen ein offenes Werkstattverfahren vorgeschaltet. Durch das kooperative Werkstattverfahren soll ein städtebauliches Gesamtkonzept im Dialog mit allen Akteurinnen und Akteuren entwickelt werden.

Am 30. September 2024 fand dazu auf Einladung (Anlage 1) der WILMA GmbH und der ISR GmbH die öffentlichen Auftaktveranstaltung mit interessierten Bürger_innen statt.

Ziel des Werkstattverfahrens ist, mit den Anregungen aus der Bürgerschaft ein neues Wohnquartier zu entwickeln, welches sich in die bestehende Nachbarschaft und in die umliegenden Strukturen einfügt und diese sinnvoll ergänzt. Die bei der Infowerkstatt eingebrachten Ideen und Anregungen sind in der Präsentation (Anlage 2) dokumentiert.

Auf dieser Grundlage werden nun von zwei Stadtplanungsbüros jeweils zwei Konzepte erarbeitet, die Anfang 2025 erneut der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Die Einladung wird rechtzeitig über die bekannten Kanäle erfolgen.

Im Anschluss an diese zweite Ideenwerkstatt sollen die Konzepte von den Büros in zwei Entwürfe zusammengefasst und detaillierter ausgearbeitet werden, welche dann von einer Fachjury beurteilt werden. Voraussichtlich im Frühjahr 2025 findet dann wieder ein öffentlicher Informationsabend statt, auf dem die beiden Entwürfe der Bürgerschaft nochmals vorgestellt werden.



Ablauf des Werkstattverfahrens



Anlagen:

Anlage 1: Einladung Infowerkstatt 30.09.2024

Anlage 2: Dokumentation der Infowerkstatt

Anlage 1

Das Verfahren | Wie läuft es ab?

Das Verfahren wird von der **WILMA Wohnen Rheinland Projekte GmbH**, ein in Ratingen ansässiger Wohnungsbauentwickler, vorbereitet und durchgeführt.

Wir möchten Sie aktiv in den Planungsprozess einbinden und mit Ihnen in den gemeinsamen Austausch treten. Hierfür planen wir mehrere Beteiligungsschritte.

Im Rahmen der **Infowerkstatt am 30. September** werden erste Rahmenbedingungen sowie Informationen zum Vorhaben erläutert. So erhalten Sie einen direkten Einblick in den Planungsprozess und können zusätzlich erste Ideen und Anregungen mitteilen.

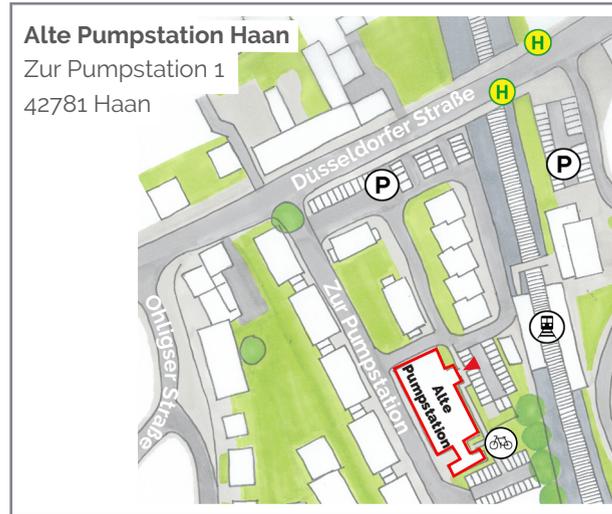
Im Anschluss an diese Veranstaltung findet die **erste Entwurfsphase** statt. In diesem Zeitraum erarbeiten zwei Stadtplanungsbüros jeweils zwei Varianten für eine mögliche Entwicklung der Fläche.

Die Varianten werden Ihnen durch die Büros in einer **Ideenwerkstatt** voraussichtlich Anfang 2025 vorgestellt. Hier haben Sie die Möglichkeit, den beiden Büros Feedback zu geben. Im Anschluss an die gemeinsame Diskussion tagt das Empfehlungsgremium in einer nicht öffentlichen Sitzung und empfiehlt je Büro eine der Varianten zur weiteren Ausarbeitung.

Unter Abwägung Ihrer Anregungen sowie den Überarbeitungshinweisen aus der Ideenwerkstatt entwickeln die Teams diese Variante in einer anschließenden **zweiten Entwurfsphase** weiter.

Im Rahmen eines **Informationsabends** werden Ihnen die finalen Entwürfe durch die Büros vorgestellt und weiterqualifiziert. Im Anschluss tagt das Gremium erneut in einer nicht öffentlichen Sitzung und empfiehlt einen der Entwürfe als Grundlage für die weiteren bauleitplanerischen Schritte.

Der Veranstaltungsort | Wo findet es statt?



Zur besseren Planung wird um eine formlose Anmeldung an dialog@isr-planung.de gebeten. Vielen Dank!
Spontane Besuche sind dennoch möglich.

Auftraggeberin

WILMA

WILMA Wohnen Rheinland Projekte GmbH
Pempelfurtstraße 1
40880 Ratingen
www.wilma.de

Koordination/Moderation

ISR
Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 8
40210 Düsseldorf
www.isr-planung.de

Wir suchen Ihre Ideen!



Haan Tenger- Nord



Wir laden Sie ein!

30.09.2025
Einlass ab 17:30 Uhr
Beginn um 18:00 Uhr

Veranstaltungsort:
Alte Pumpstation Haan
Zur Pumpstation 1
42781 Haan



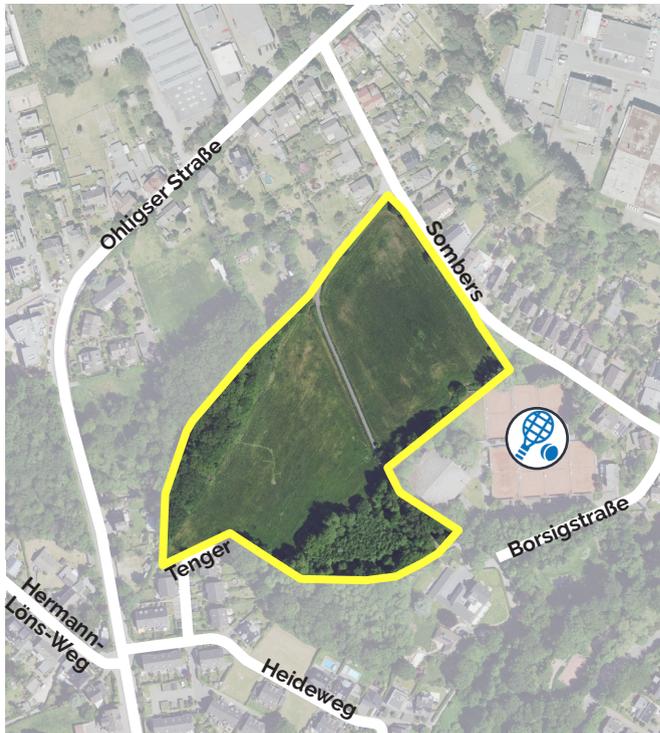
Das Plangebiet | Wo liegt es?

Das ca. 4 ha große Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gartenstadt Haan. Im Nordosten wird die Fläche von der Straße Sombers eingefasst, östlich grenzt eine Tennisanlage an.

Südlich befinden sich unbebaute Grünflächen sowie eine Wohnbebauung, die an die Straße Tenger anliegt. Im Westen schließt sich eine aufgelockerte Wohnbebauung mit großzügigen Grundstücken an.

Das Plangebiet selbst ist derzeit vollständig unbebaut und dementsprechend als Freifläche zu charakterisieren. Durch den Hauptteil des Plangebietes verläuft ein Feldweg.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haan stellt das Gebiet zu ca. 60 % als Wohnbaufläche und zu ca. 40 % als Grünfläche dar.



Bildquelle: Tim-online, bearbeitet von ISR

Der Ablauf | Wann kann ich mitmachen?



Ziele des Verfahrens | Was ist geplant?

Im Rahmen des Werkstattverfahrens sollen Konzepte für eine wohnbauliche Flächennutzung unter Erhalt von Grün- und Freiräumen entwickelt werden. Mit dem Werkstattverfahren sollen grundsätzlich vier Ziele erreicht werden:

- die intensive Beteiligung der Öffentlichkeit in Haan,
- das Schaffen größtmöglicher Transparenz bei allen weiteren Überlegungen,
- das Schaffen einer hohen stadt- und freiraumplanerischen Planungsqualität (im Rahmen der möglichen Flächenentwicklung),
- das Entwickeln einer gemeinsamen Vision für eine mögliche Integration der Fläche als Wohnquartier im Grünen.

Im Rahmen der ersten Werkstatt möchten wir Ihre Ideen unter anderem zu nachfolgenden Themen erarbeiten:



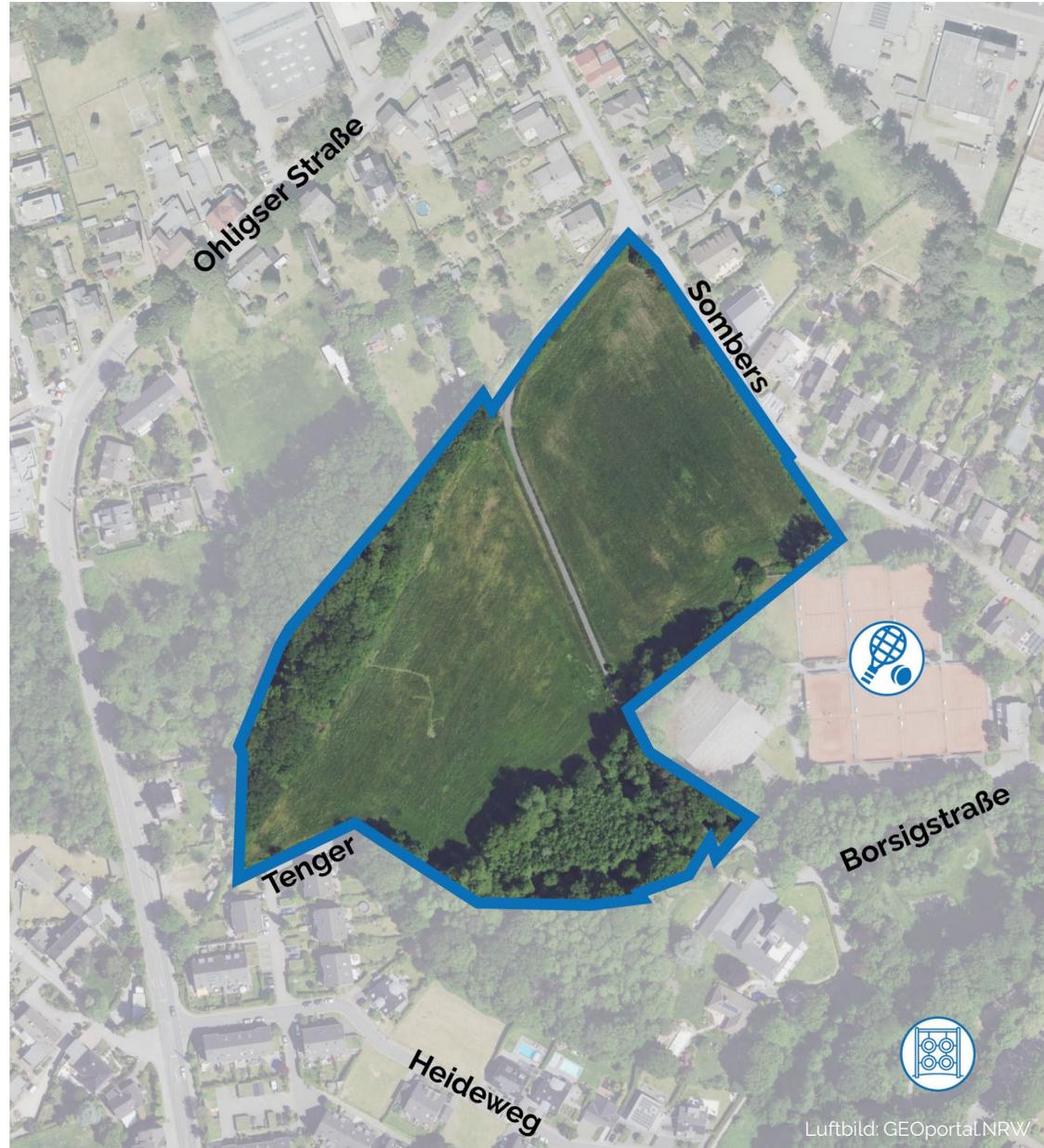
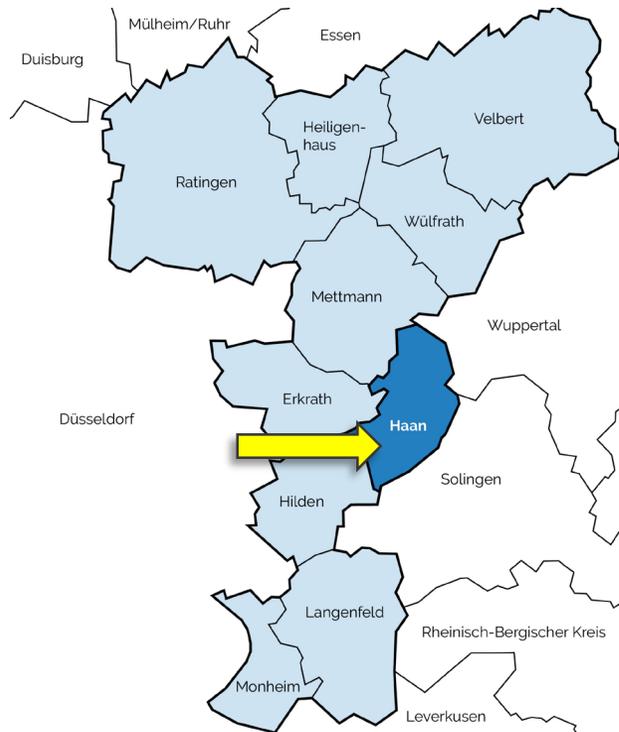
Tenger-Nord | Gartenstadt Haan

1. Nachbarschaftswerkstatt

30.09.2024

Zusammenfassung

Das Plangebiet

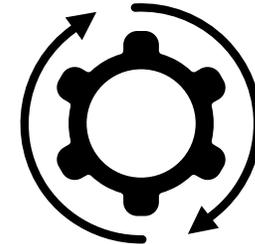


Warum sind wir heute hier?



- **Begrüßung**
- Auswertung **offener Eingang**
- **Interview** mit Herrn Dürr
- **Rahmenbedingungen** des Werkstattverfahrens
- **Kleingruppenarbeit** an Thementischen
- Vorstellung der **Ergebnisse** im Plenum
- **Ausblick** und Verabschiedung

Ablauf des Abends



Begrüßung

- Claudia Dick, ISR GmbH, Moderation
- Joachim Horst, Technischer Dezernent der Stadt Haan
- Dennis Kirchhoff, WILMA Wohnen Rheinland Projekte GmbH



Ihr zuverlässiger Partner für Immobilien seit Generationen

Baukompetenz seit
85 Jahren



WILMA

ALLES WAS ZÄHLT...

> 400

2022 ÜBERGEBENE EINHEITEN

> 85 JAHRE

ERFAHRUNGSWELTWEIT

> 2,0 MRD EURO

PROJEKTPipeline

> 170

MITARBEITERINNEN

> 500.000 m²

IN PLANUNG UND ENTWICKLUNG

> 100.000

ERSTELLTE EINHEITEN WELTWEIT

1939

Wilma-Gründung in
den Niederlanden

1977

Wilma-Gründung in
Deutschland

2014

erstmalig > 500 bundesweit
verkaufte Einheiten

2019

Aemont Capital wird
Miteigentümer

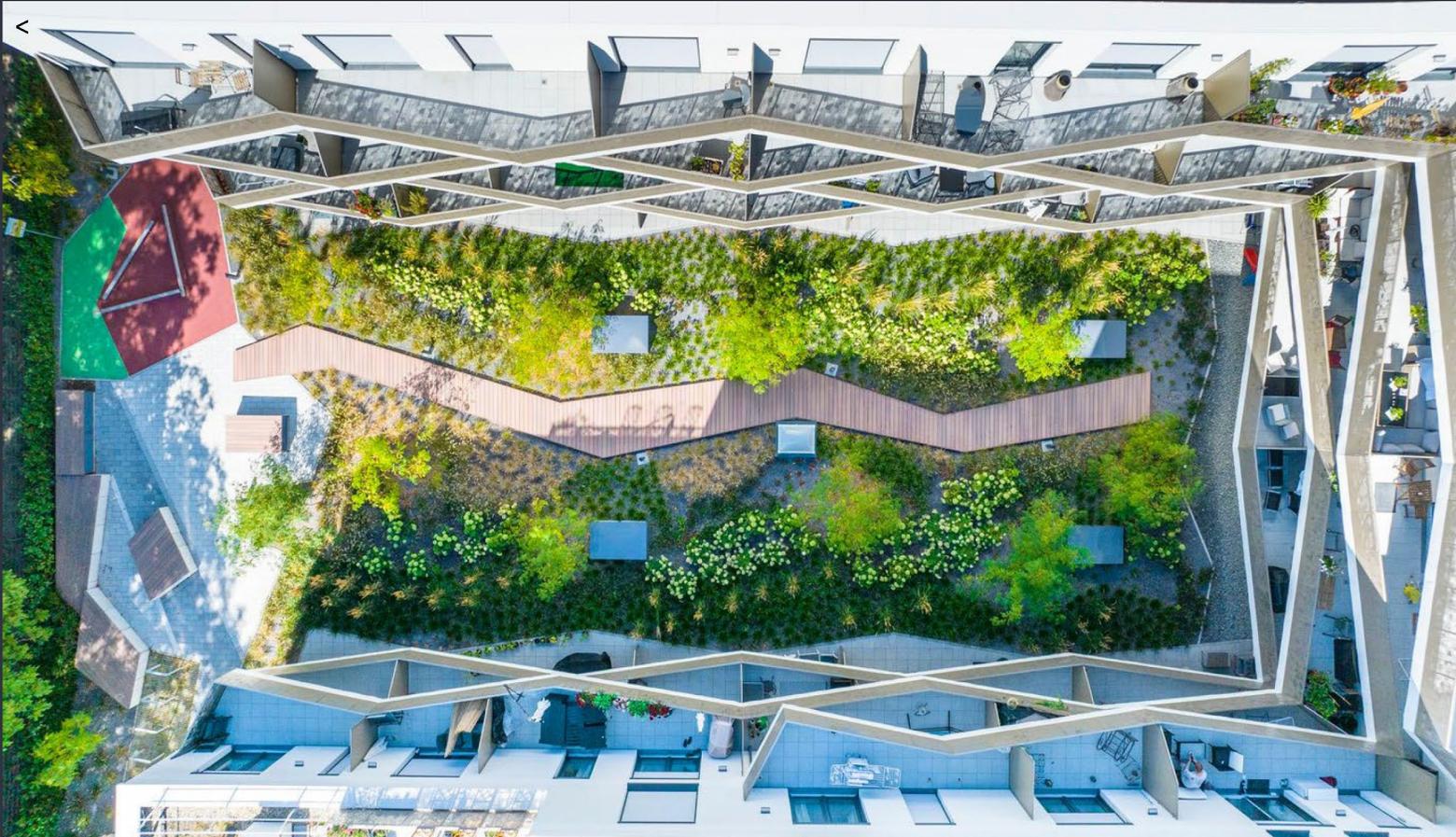
WILMA

DEUTSCHLANDWEIT ZUHAUSE...

...und dabei regional
und lokal verankert



ENTWICKLUNG WOHNIMMOBILIEN



WILMA

ENTWICKLUNG WOHNIMMOBILIEN



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

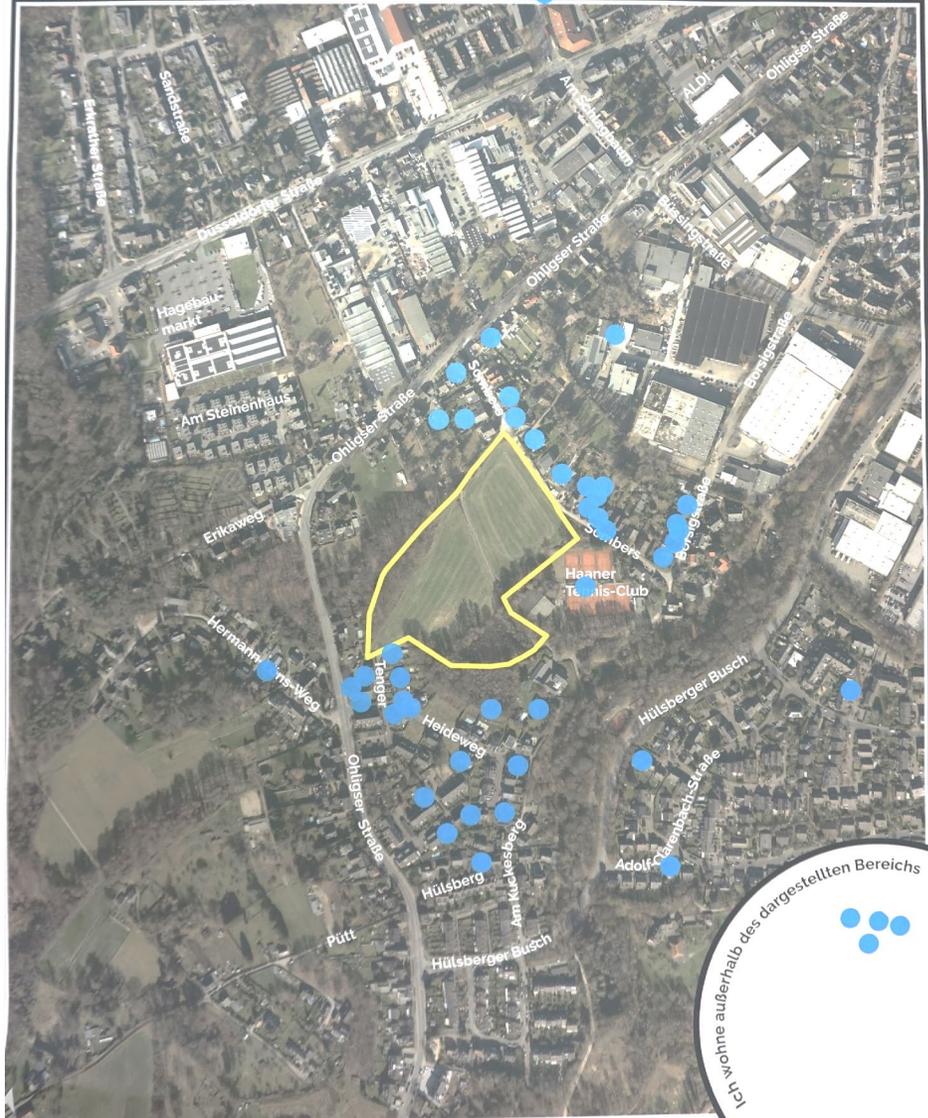
WILMA

Auswertung offener Eingang

- Wo wohnen Sie?
- Mein Blick auf das Projekt!

Wer ist heute Abend hier?

Setzen Sie einen Klebepunkt, wo Sie wohnen.



Mein Blick auf das Projekt:

Ich freue mich, dass...

die Anregungen
des Projekts zu
meiner Einwirkung
in die Planung
erwartet werden

Bei der Planung ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Heute Standort
Wohnung
L1, L2, L3
Seit Projektbeginn
- auf 50% WFL
zu erhöhen?
- Wohnungswachstum
für Träger
WFL 100%
- Randpunkt -
Tischchen, Stühle
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
- Park-
möglichkeit
- Neubebauung
der Nachbar-
schiefe bebauung
- Der VdL
soll
sich lösen
- Auf die Anwohner
des Rinn-Kalen
Zustimmung
(Straßen, Wege...)
- Wo wohnen die
vielen WdL- und
Wohnbevölkerung?
Hier und ihr Interesse
beachten!
- Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
- Ladestellen
für E-Autos
- Zu den
Spezialanforderungen
des Rinn-Kalen
Belegen für...
- Ausbau
Rinn-Kalen
= Bsp für
Pfleger etc.
- Die Chancen
der Lösung
des Rinn-Kalen
entdecken
- Klimaschutz!
Kann Flächen
sollten aktiviert
betont und
versorgt werden

Ich mache mir Sorgen, dass...

- Zunehmende
Zunehmende
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
- die Gefahr über
den Träger
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
- Anwohner?
Schwieriger?
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
- Zunehmende!
- Viel zu viel
Grünflächen
Wohnungswachstum
- Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
- Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
- Die Fläche freie
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
- Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum
Wohnungswachstum

Ich freue mich, dass...

- die Anregungen der Anwohner und Haaner Einwohner in die Planung einbezogen werden

Bei der Planung ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Haan braucht Wohnungen für WBS-BezieherInnen – es gibt viel zu wenig!
- Verkehr über Tenger und Borsigstraße
- Randgrundstücke berücksichtigen, die heute über den Privatweg zugänglich sind
- Parkmöglichkeit
- Neubebauung der Nachbarschaftsbebauung entsprechend
- Der Wald soll bitte bleiben
- Der Charakter der Bebauung der Jetzigen entspricht
- Ausbau Ohligser Str.
= Entfall Parkfläche dort
- Zeitliche Synchronisation mit Ausbau Ohligser Str.
- Entlang des Sombers nur Bebauung von freistehenden Einzelhäusern mit ca. 1.000 qm
- Ladestation für E-Autos
- Wo wohnen die vielen Wald- und Wiesenbewohner? Hier wird ihr Zuhause zerstört!
- Auf die Anwohner dürfen keine Kosten zukommen (Straßen, Wege...)
- Klimaschutz! Keine Flächen sollten aktuell mehr bebaut und versiegelt werden

Ich mache mir Sorgen, dass...

- Zuwegung Baustelle + Wohngebiet über Tenger? = sehr eng...
- die Zufahrt über den Tenger erfolgt! Zu eng, Kinder spielen auf der Straße... Lärm?
- Grundwasser? Schichtenwasser? Wassergutachten, Auswirkung Wohngebiet Tenger
- Zuwegung!
- Viel zu viel Grünflächen wegfallen
- Spazierwege verloren gehen
- Die letzte freie Wiese zubetoniert wird
- Unser einziges „Naherholungsgebiet“ bebaut wird.

Interview

Herr Jörg Dürr

Vorsitzender Ausschuss für
Stadtentwicklung, Planung und Bau



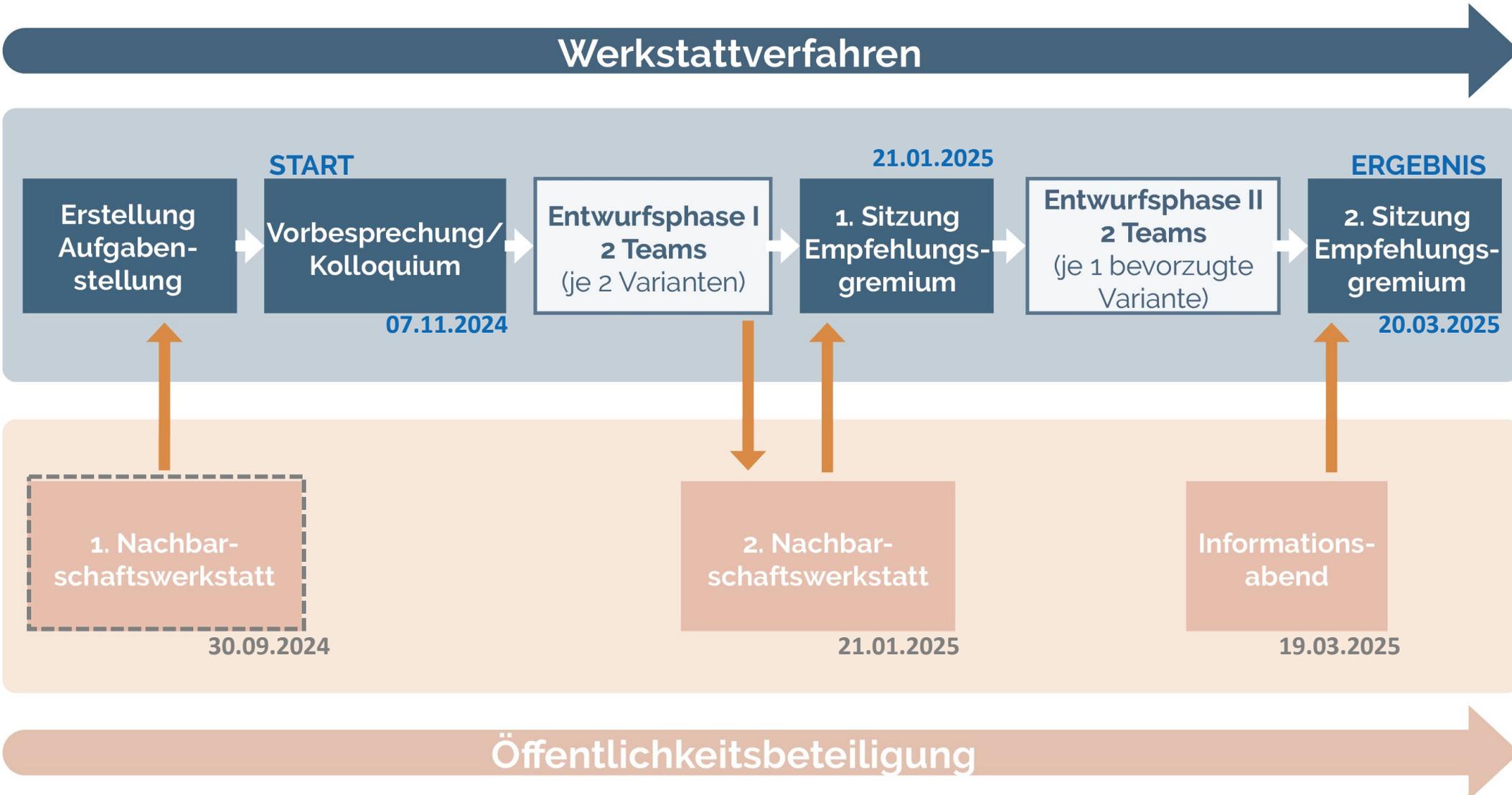
Werkstatt- verfahren

Ablauf und Akteure





Das Werkstattverfahren



zwei teilnehmenden Büros

- bjp | bläser jansen partner
- Pesch und Partner

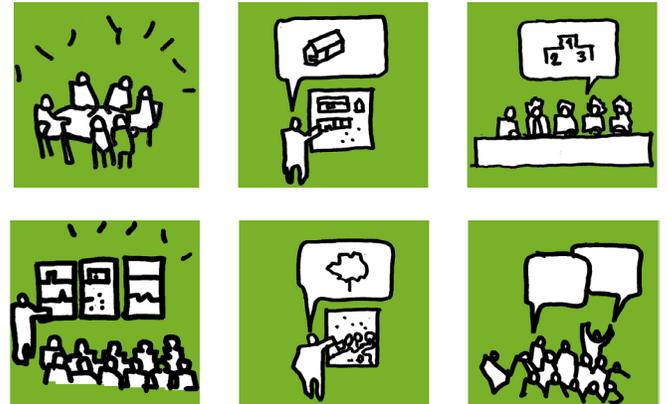
Empfehlungsgremium

- Vertreter*innen
 - der WILMA Wohnen Rheinland Projekte GmbH
 - der Gartenstadt Haan (Verwaltung und Politik)
 - des Gestaltungsbeirats
- Externe Fachplanende
 - Städtebau
 - Landschaftsarchitektur

Berater*innen

- Fachämter der Gartenstadt Haan
- Externe Fachplanende (Verkehr, Lärmschutz, Artenschutz)
- Vertreter*innen der Politik
- Vertreter*innen aus der Bürgerschaft

Akteure



2 Berater*innen und 2 Stellvertreter*innen

- wohnhaft im Haaner Stadtgebiet
- politisch nicht aktiv
- Teilnahme an folgenden Terminen:
 - 07.11.2024 (vormittags/mittags) | Vorbesprechung und Kolloquium
 - 21.01.2025 (abends) | Werkstatt und 1. Gremiumssitzung
 - 19.03.2025 (abends) | Informationsabend
 - 20.09.2025 (ganztags) | 2. Gremiumssitzung

Formlose E-Mail an dialog@isr-planung.de

- Angaben*:
 - Name, Adresse, Telefonnummer, Angabe des Geschlechts

- **Frist: 21.10.2024**
- **Entscheidung per Los**

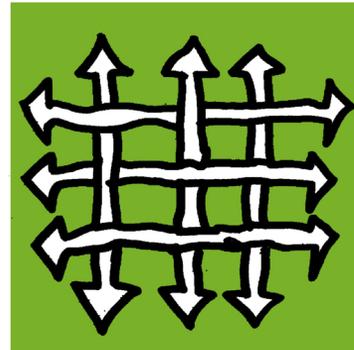
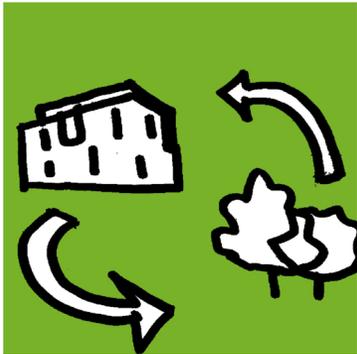
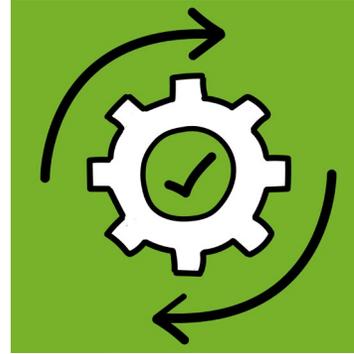
* Daten von nicht gelosten Personen werden nach dem Losverfahren gelöscht

Vertreter*innen
aus der
Bürgerschaft

**Jetzt
bewerben!**
(...oder weiter-
erzählen)

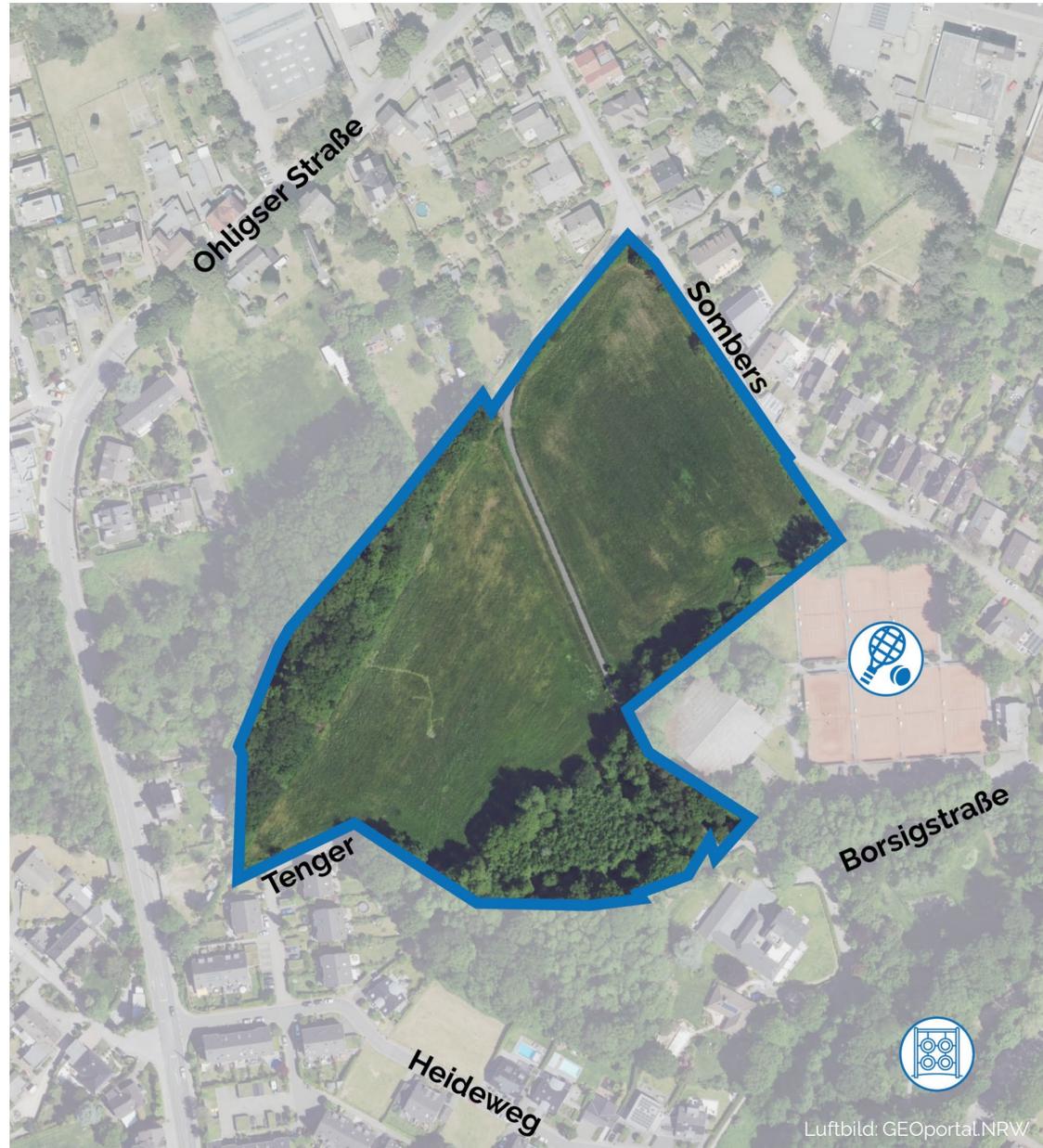
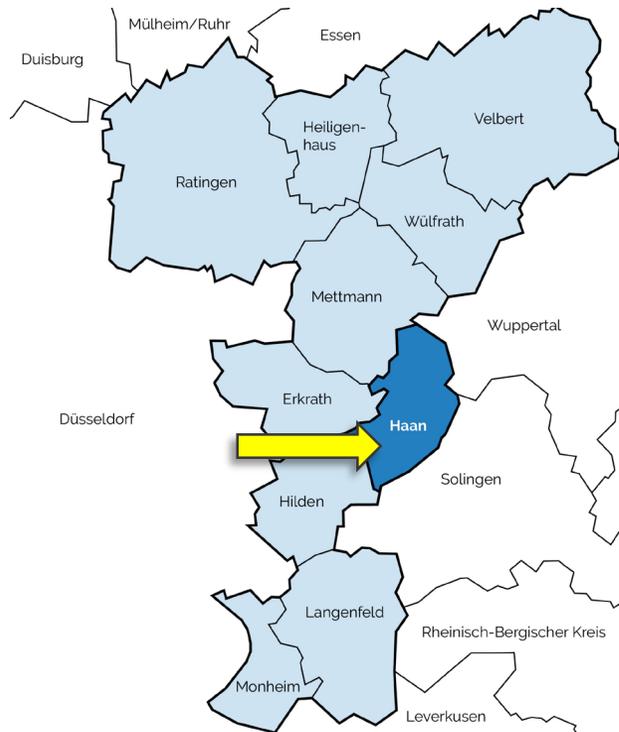
Rahmen- bedingungen des Werkstattverfahrens





Ziele der
Planung

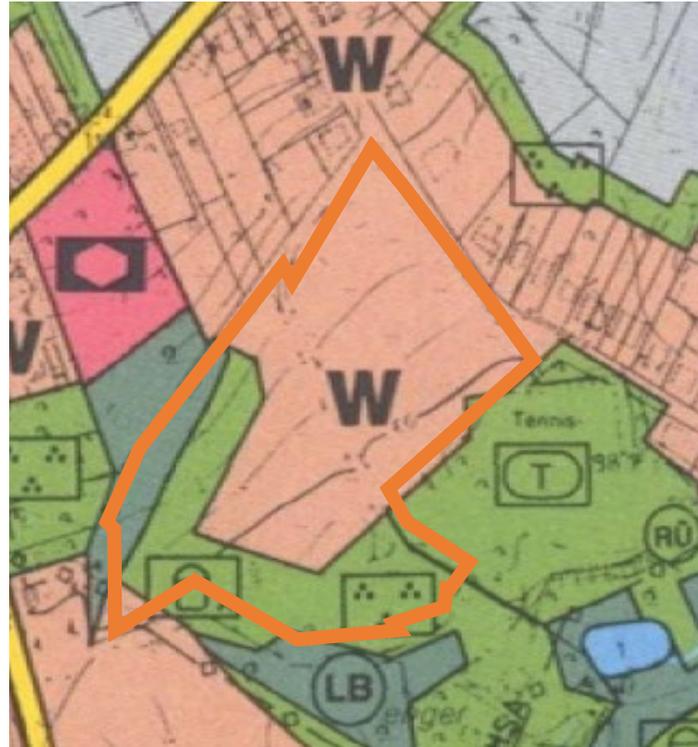
Das Plangebiet



Regionalplan Düsseldorf



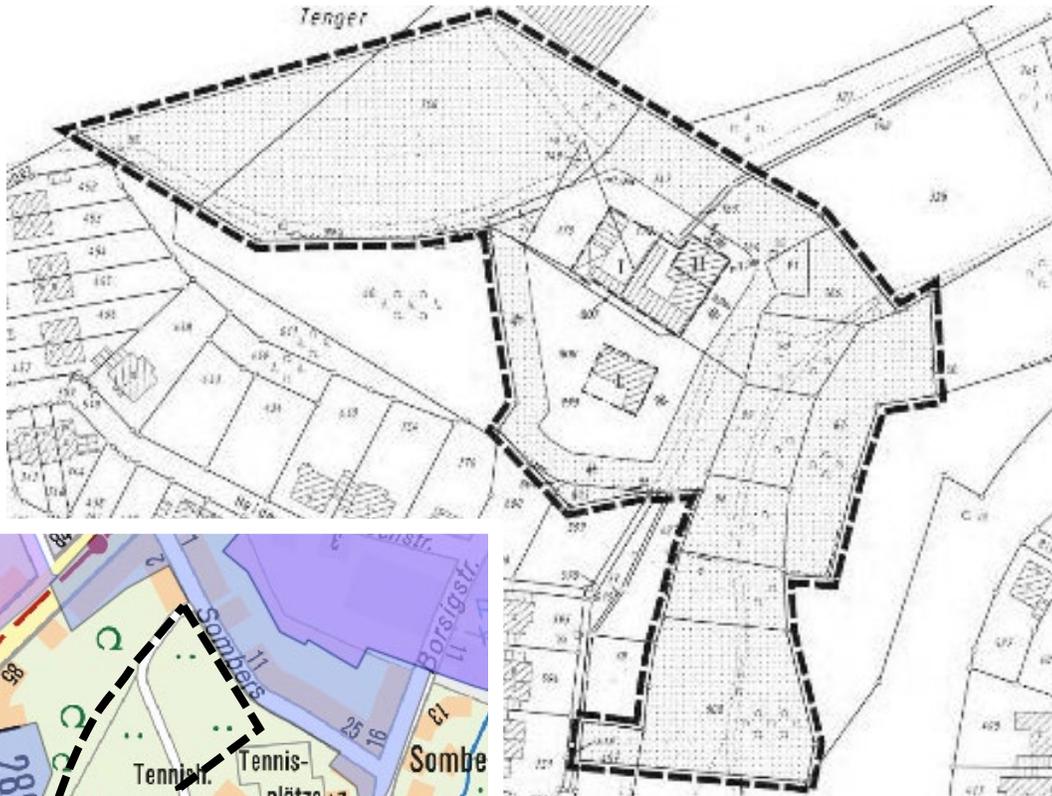
Flächennutzungsplan



Bestehendes
Planungsrecht



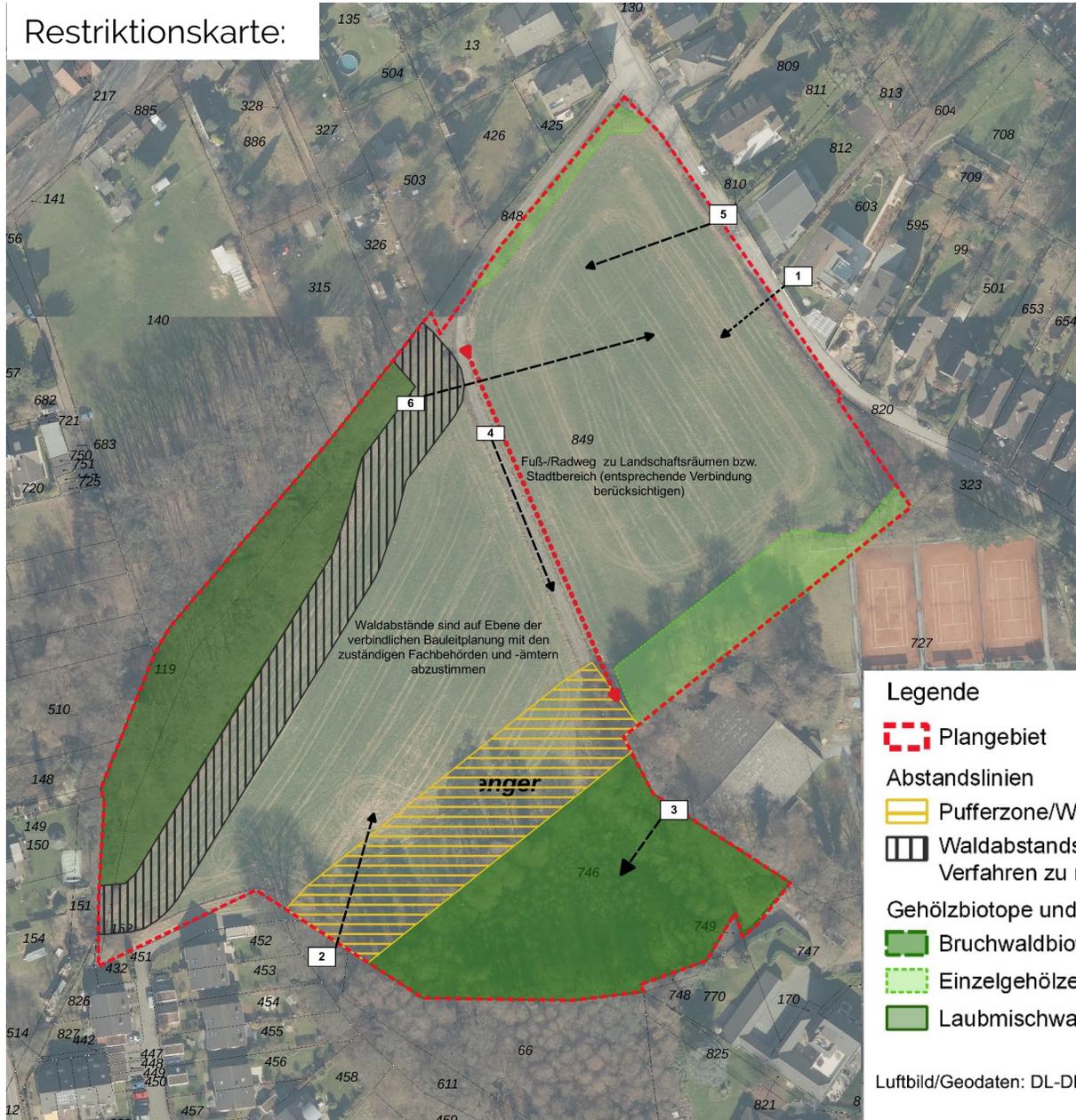
Bebauungsplan Nr. 172



- Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
- Entwurf des Werkstattverfahrens soll als Grundlage dienen

Bestehendes
Planungsrecht

Restriktionskarte:



**Naturschutzfachliche
Ersteinschätzung**
(NEOGRÜN, 2023)

Gutachten

Legende

Plangebiet

Abstandslinien

Pufferzone/Waldabstand zu Bruchwaldbiotopen (von Wohnbebauung freizuhalten, sanfte/extensive Nutzungen)

Waldabstandsfläche zu erhaltendem Wald (i. d. R. von Wohnbebauung freizuhalten, Waldabstände sind im weiteren Verfahren zu regeln)

Gehölzbiotope und Waldflächen

Bruchwaldbiotop (schutzwürdig), zu erhalten

Einzelgehölze, Baumreihen, Gehölzflächen (ggf. in Planung zu integrieren)

Laubmischwald (zum Erhalt vorgesehen)

Klimauntersuchung (Peutz Consult, 2023)

- stadtklimatischen Auswirkungen einer Planung im Plangebiet sowie der Umgebung
- Bebauung hat Einfluss auf Mikroklima und Kaltluftgeschehen
- Empfohlene Maßnahmen:
 - Durchlüftung in Nord-Süd-, als auch in Ost-West-Richtung ermöglichen
-> Anordnung der Gebäude
 - Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
 - Pflanzungen von Bäumen
 - Realisierung von Dachbegrünung
 - Schaffung von Regenrückhalteflächen
 - Schaffung von offenen Wasserflächen

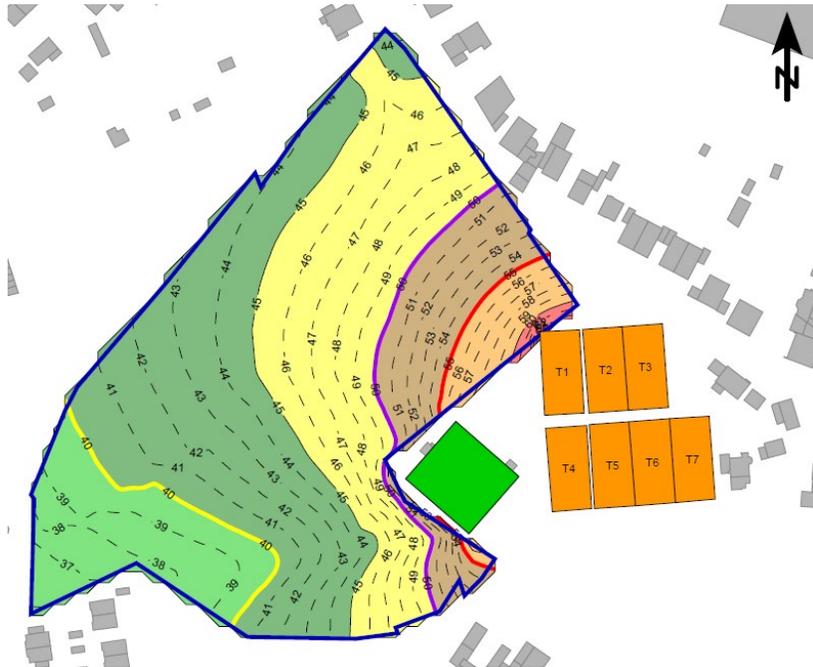
Bodenuntersuchung (KIB Unna GmbH, 2022)

- Gefälle von Nordwest nach Südwest
- Mäßige Versickerungsfähigkeit
- Empfohlene Maßnahmen:
 - Groß- und oberflächige Versickerungsanlagen

Gutachten

Schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, 2024)

- Tennisplatzanlage erzeugt Sportstättenlärm
- Empfohlene Maßnahmen:
 - Aktive Schallschutzmaßnahmen
 - > Lärmschutzwand
 - > optimierte Grundrisslösungen



Gutachten

Verkehrsuntersuchung (Lindschulte, 2024)

- zu erwartenden Auswirkungen auf die umliegende Verkehrssituation
- Grundlage: Annahme von 106 Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser und Reihenhäusern)
- Leistungsfähigkeit anhand von sog. Qualitätsstufen (A – F):

Regelung	QSV	A	B	C	D	E	F
vorfahrt-geregelt	mittlere Wartezeit	≤ 10 s	≤ 20 s	≤ 30 s	≤ 45 s	> 45 s	Verkehrsstärke > Kapazität
LSA	Kfz: mittlere Wartezeit	≤ 20 s	≤ 35 s	≤ 50 s	≤ 70 s	> 70 s	Verkehrsstärke > Kapazität
	Fuß-/Radfur-ten: maximale Wartezeit	≤ 30 s	≤ 40 s	≤ 55 s	≤ 70 s	≤ 85 s	> 85 s

Tabelle 2: Grenzwerte für die Qualitätsstufen

Gutachten

- Ergebnis:

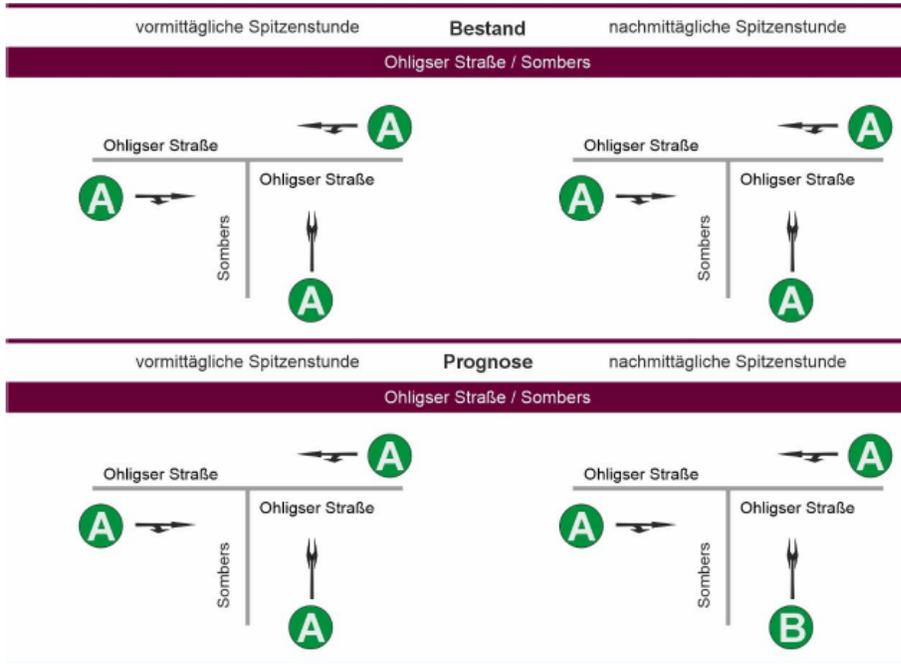


Abbildung 14: Leistungsfähigkeitsbetrachtung (Ohligser Straße / Sombers)

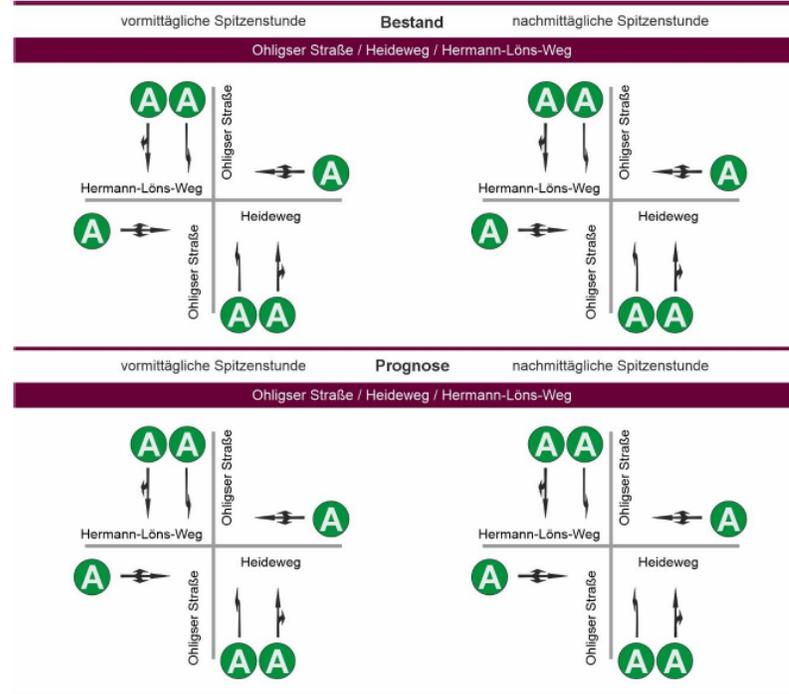


Abbildung 15: Leistungsfähigkeitsbetrachtung (Ohligser Straße / Heideweg / Hermann-Löns-Weg)

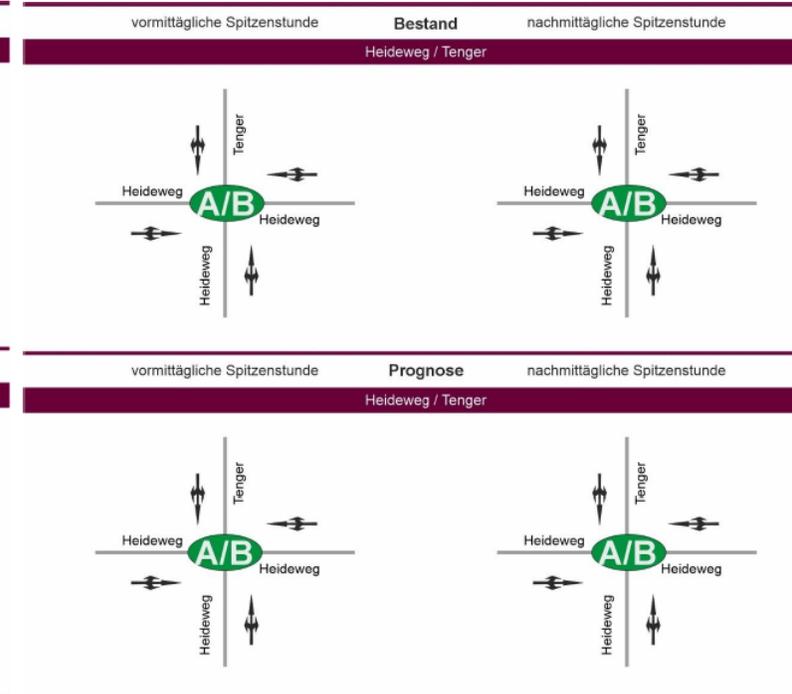


Abbildung 16: Leistungsfähigkeitsbetrachtung (Heideweg / Tenger)

Regelung	QSV	A	B	C	D	E	F
vorfahrt-geregelt	mittlere Wartezeit	≤ 10 s	≤ 20 s	≤ 30 s	≤ 45 s	> 45 s	Verkehrsstärke > Kapazität
LSA	Kfz: mittlere Wartezeit	≤ 20 s	≤ 35 s	≤ 50 s	≤ 70 s	> 70 s	Verkehrsstärke > Kapazität
	Fuß-/Radfurten: maximale Wartezeit	≤ 30 s	≤ 40 s	≤ 55 s	≤ 70 s	≤ 85 s	> 85 s

Tabelle 2: Grenzwerte für die Qualitätsstufen

- Ergebnis:

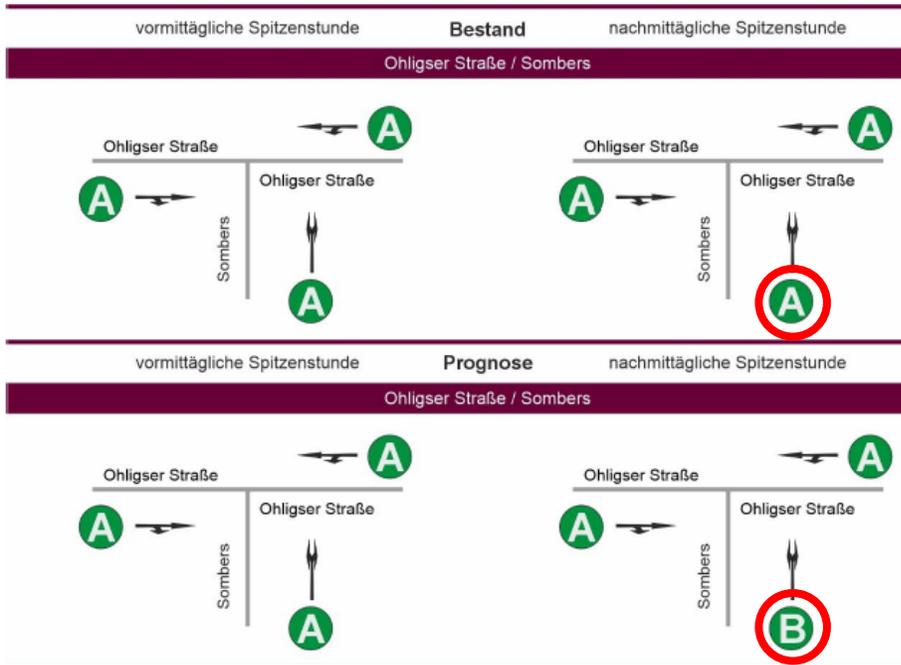


Abbildung 14: Leistungsfähigkeitsbetrachtung (Ohligser Straße / Sombers)

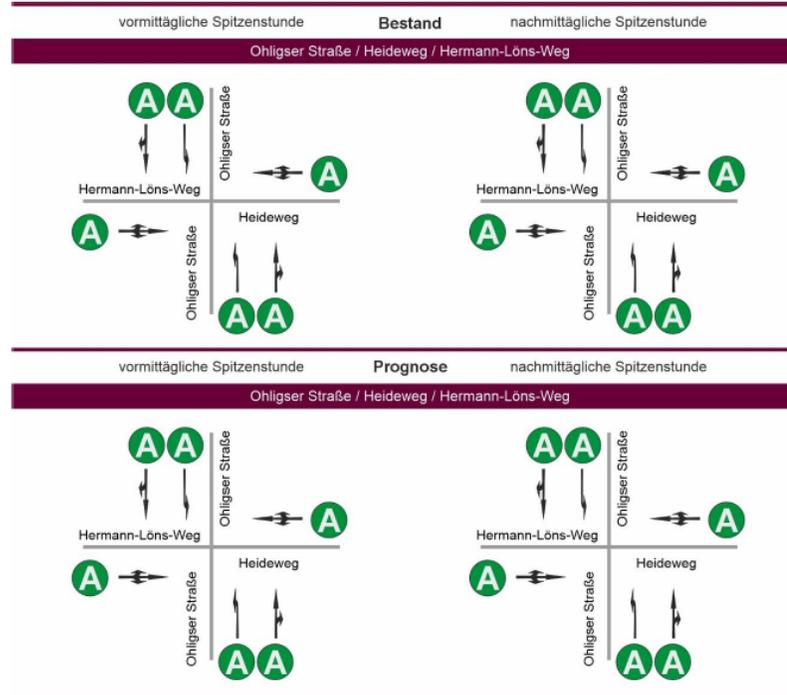


Abbildung 15: Leistungsfähigkeitsbetrachtung (Ohligser Straße / Heideweg / Hermann-Löns-Weg)

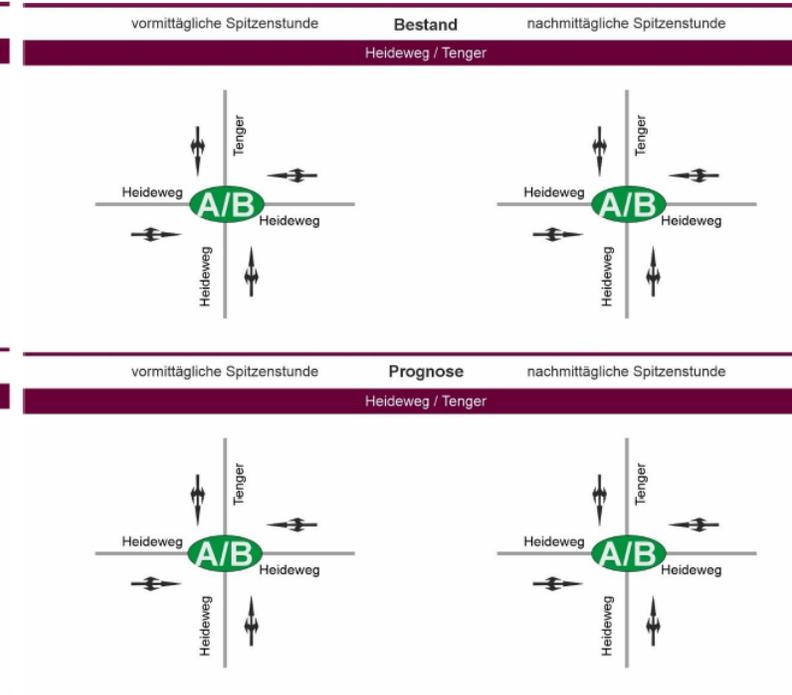


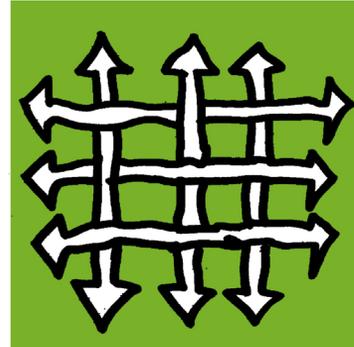
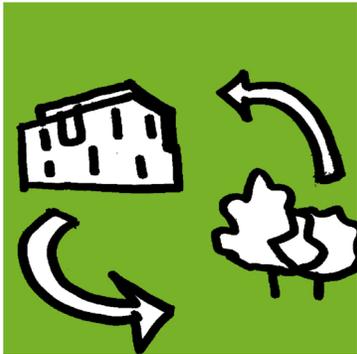
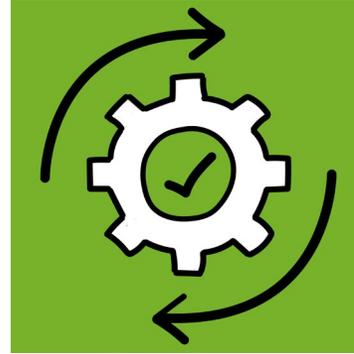
Abbildung 16: Leistungsfähigkeitsbetrachtung (Heideweg / Tenger)

- Empfohlene Maßnahmen:
 - Umgestaltung und/oder -beschilderung der Straße Sombers

Aufgabe

im Werkstattverfahren





Ziele der
Planung

Beispielvisualisierung



Städtebau und
Bauprogramm





Beispielfotos



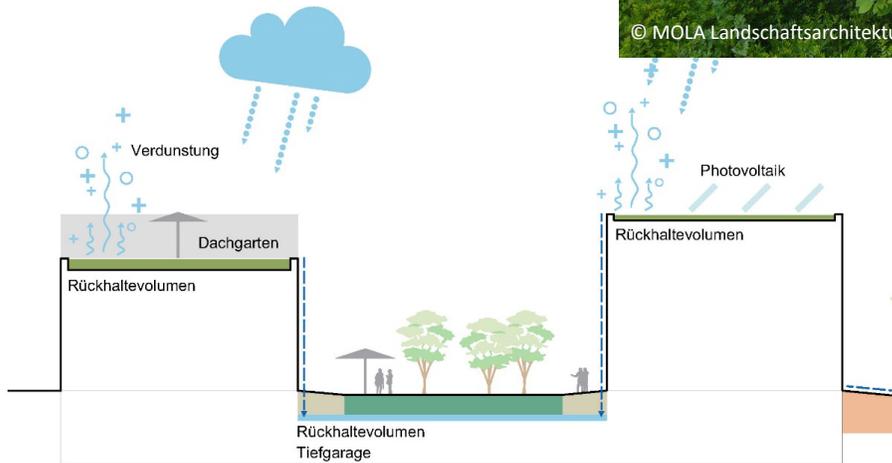
Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaresilienz





Beispielfoto

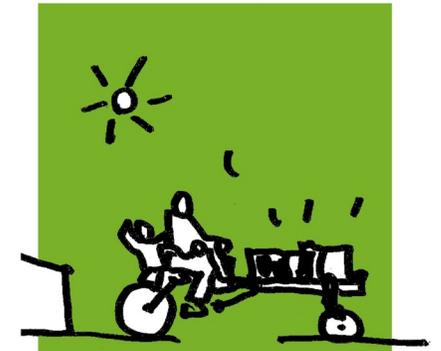
Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaresilienz



Beispielvisualisierung



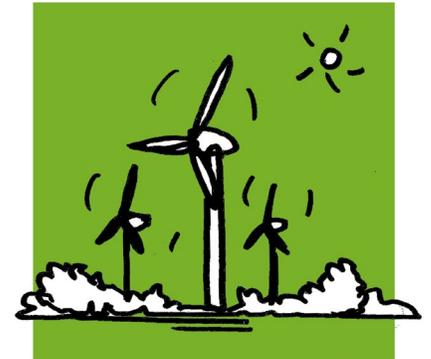
Erschließung und
ruhender Verkehr





Beispielvisualisierung

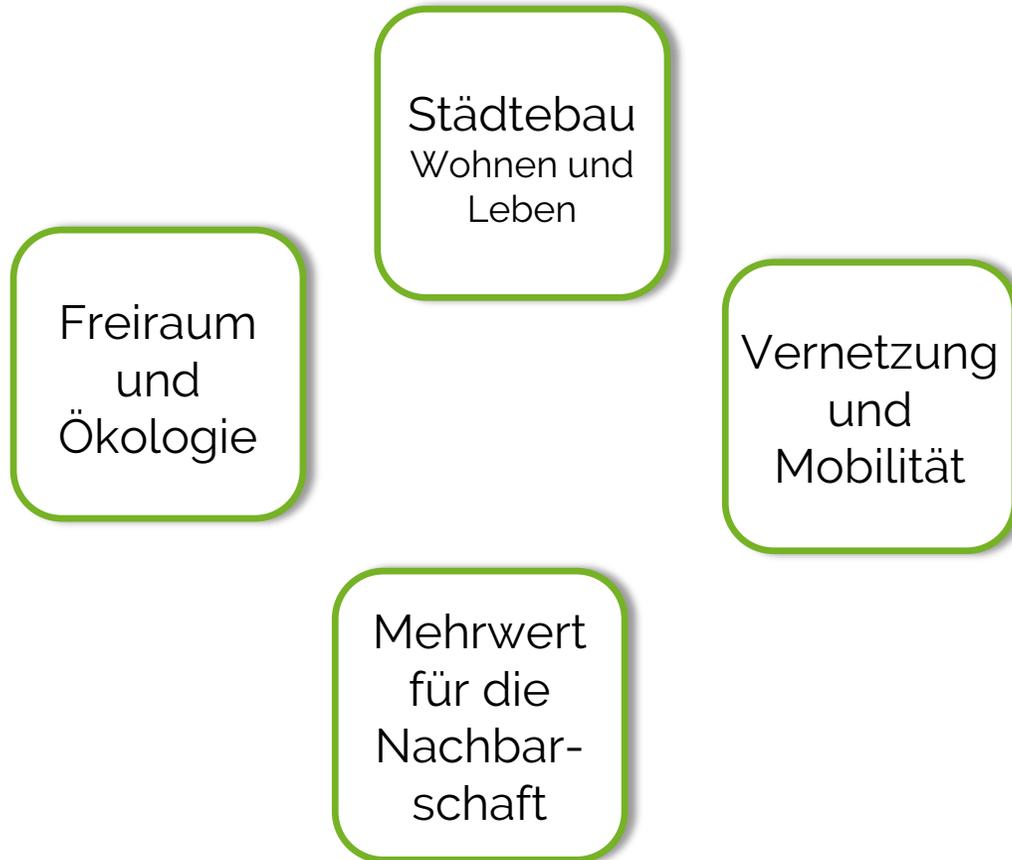
Energieerzeugung und -versorgung



Kleingruppenarbeit



5 Thementische



3 Runden

1. Runde

- 15 min -

GONG!

2. Runde

- 10 min -

GONG!

3. Runde

- 10 min -

im Anschluss:

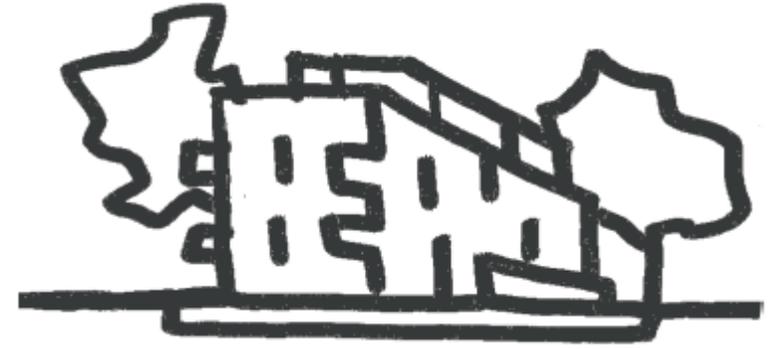
Zusammenfassung im Plenum

Bericht

der Kleingruppen



Städtebau



Wohnen und Leben



- kein „Hochhaus“ (max. 3 Geschosse bei Flachbau)
- Maßstab (Nachbarschaftsbebauung) beachten! Muss passen
- keine freistehenden Einfamilienhäuser „haben wir genug“
-> Mehrfamilienhäuser
- Abwasserkonzept??
-> Starkregen erzeugt aktuell im Bereich Tenger schon Problem
- angemessene Dichte
- Bebauung soll Abstand zum Sombers einhalten! (Kein Geschosswohnungsbau direkt an der Straße Sombers)
- Grünflächenanteil muss gleichmäßig verteilt werden, d.h. nicht nur im südlichen Teil
- Bezahlbar muss es sein!!!

- Generationenwechsel ermöglichen
- Mit dem Bauverein Haan wegen Übernahme der Wohnungen in Verbindung treten
- Bebauung Sombers gegenüber aufnehmen
- Nicht zu niedrig bauen, damit es viele Freiflächen gibt.
Beispiel Bachstr. 156/162
- Tiefgarage
- Bsp. Tenger Süd: Parkplätze reichen nicht. ABER: nicht unbedingt mehr Flächenverbauung durch Parkfläche
-> Kreativität?!
- Bestand schützen! Hochwassergefahr berücksichtigen!
- „kleine Schleichwege“ zu Spielplatz, ...
-> sinnvolle Wegebeziehungen

Städtebau wohnen und Leben

- keine Hochhaus (max. 3 Geschosse bei Flachbau)
- Maßstab (Nachbarschaftsbebauung) beachten! Muss passen
- keine freistehenden Einfamilienhäuser „haben wir genug“ -> Mehrfamilienhäuser
- Abwasserkonzept?? -> Starkregen erzeugt aktuell im Bereich Tenger schon Problem
- angemessene Dichte
- Bebauung soll Abstand zum Sombers einhalten! (Kein Geschosswohnungsbau direkt an der Straße Sombers)
- Grünflächenanteil muss gleichmäßig verteilt werden, d.h. nicht nur im südlichen Teil
- Bezahlbar muss es sein!!!

Informationen

- Abwasserkonzept?? -> Starkregen erzeugt aktuell im Bereich Tenger schon Problem
- Bestand schützen! Hochwassergefahr berücksichtigen!
- Maßstab (Nachbarschaftsbebauung) beachten! Muss passen
- keine freistehenden Einfamilienhäuser „haben wir genug“ -> Mehrfamilienhäuser
- Abwasserkonzept?? -> Starkregen erzeugt aktuell im Bereich Tenger schon Problem
- angemessene Dichte
- Bebauung soll Abstand zum Sombers einhalten! (Kein Geschosswohnungsbau direkt an der Straße Sombers)
- Grünflächenanteil muss gleichmäßig verteilt werden, d.h. nicht nur im südlichen Teil
- Bezahlbar muss es sein!!!

Offene Fragen

- Welche Form der Bebauung? -> abhängig vom Standort?
- Wohner? -> Anschluss von Bestandsbauten möglich?
- 25 Parteien? Wie an 25 Parteien? -> Sombers
- Was ist mit dem Leerstand (Hekt.) im Bereich (Hekt.)? -> im Bereich (Hekt.)? -> im Bereich (Hekt.)? -> im Bereich (Hekt.)?
- Wird der Bereich positive Aspekte berücksichtigen?
- Handverteilung im Bestand -> neues Thema

WILMA

ISR
Innovativ in Stadt + Raum

- bestehende Wegebeziehungen erhalten
- Topografie beachten! Treffpunkte Sombers
- Technik progressiv denken, zukunftsfähig
- Haaner Innenstadt stirbt aus. Wegzug von Fachkräften
- Krankenschwester, Polizist und Pflegekräfte benötigen auch bezahlbaren Wohnraum! Gern gesehene Nachbarschaft
- Welche Form der Energieversorgung? - > dezentral? Mehrwert für die Nachbarschaft

- Wärmenetz? Anschluss von Bestandsgebäuden möglich?
- 2,5-geschossig wie im Bebauungsplan Sombers
- Was ist mit dem Leerstand (Hotel) im Hermann-Löns-Weg? Warum wird dort nicht Wohnraum geschaffen?
- Werden kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt?
- Nachverdichtung im Bestand -> anderes Thema



Städtebau wohnen und Leben

Informationen

- Kein Hochhaus (max 3 Geschosse im Planum)
- Maßstab (Bauhinweise) beachten!
- keine freistehende Einfamilienhäuser, wenn es geht -> Mehrfamilienhäuser
- ausgewasene Dächer
- Generations-Wechsel ermöglicht
- Bestand schützen! Hochwasser-Schutzplan beachten!
- Topografie beachten! Treffpunkte Somberg
- Technik progressiv -> aber kein Zwang
- Haaner Innenstadtschutzplan beachten! Bsp. Trauer Süd
- Bestand schützen! Hochwasser-Schutzplan beachten!
- Haarer Innenstadtschutzplan beachten! Bsp. Trauer Süd
- Bestand schützen! Hochwasser-Schutzplan beachten!

Offene Fragen

- Welche Form der Energieversorgung? -> dezentral? Mehrwert für die Nachbarschaft?
- Wärmenetz? Anschluss von Bestandsgebäuden möglich?
- Was ist mit dem Leerstand (Hotel) im Hermann-Löns-Weg? Warum wird dort nicht Wohnraum geschaffen?
- Werden kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt?
- Nachverdichtung im Bestand -> anderes Thema

Other notes:

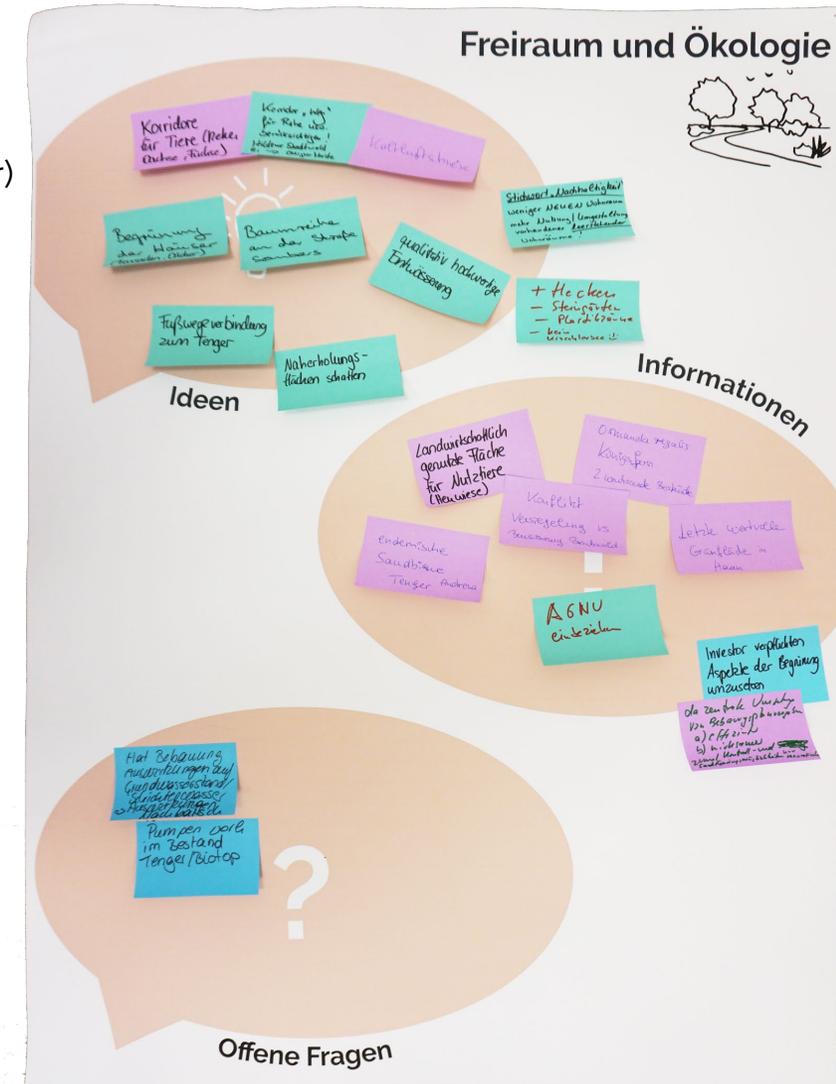
- Bebauung soll Dächer von Sommer-Schatten (Bsp. Trauer Süd) durch an der Spalte/Schule
- Gründerzeit muss gleichzeitig nicht sein, ist nicht notwendig!
- Bebauung Somberg regulärer Charakter
- Nicht an Ludwig bauen, damit es viele Freiflächen gibt
- Beispiel: Badstr. 156/162
- W. Selbst-Lage -> "Sonder" -> in Sommer-Schatten
- 2,5-geschossig wie im Bebauungsplan Sombers
- Was ist mit dem Leerstand (Hotel) im Hermann-Löns-Weg? Warum wird dort nicht Wohnraum geschaffen?
- Werden kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt?
- Nachverdichtung im Bestand -> anderes Thema

Freiraum und Ökologie



- Korridore für Tiere (Rehe, Dachse, Füchse)
- Korridor „Weg“ für Rehe usw.
berücksichtigen! Hildener Stadtwald
-> Ohligser Heide
- Kaltluftschneise
- Begrünung der Häuser (Fassaden, Dächer)
- Baumreihen an der Straße Sombers
- Fußwegeverbindungen zum Tenger
- Naherholungsflächen schaffen
- Qualitativ hochwertige Entwässerung
- Stichwort „Nachhaltigkeit“; weniger NEUEN Wohnraum, mehr Nutzung/Umgestaltung vorhandener leerstehender Wohnräume
- (+) Hecken
- (-) Steingärten
- (-) Plastikzäune
- (-) kein Kirschlorbeer ☹️

- Landwirtschaftlich genutzte Fläche für Nutztiere (Heuwiese)
- Endemische Sandbiene *Andrena* (Tenger)
- Konflikt Versiegelung vs. Bewässerung
Bruchwald
- Letzte wertvolle Grünfläche in Haan
- AGNU einbeziehen
- Investor verpflichten Aspekte der Begrünung umzusetzen
- da zentrale Umsetzung von Bebauungsvorgaben a) effizienter b) wirksamer zumal Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten nur theoretisch
- Hat Bebauung Auswirkungen auf Grundwasserstand/Schichtenwasser -> Auswirkungen Nachbarschaft
- Pumpen vorhanden im Bestand
Tenger/Biotop

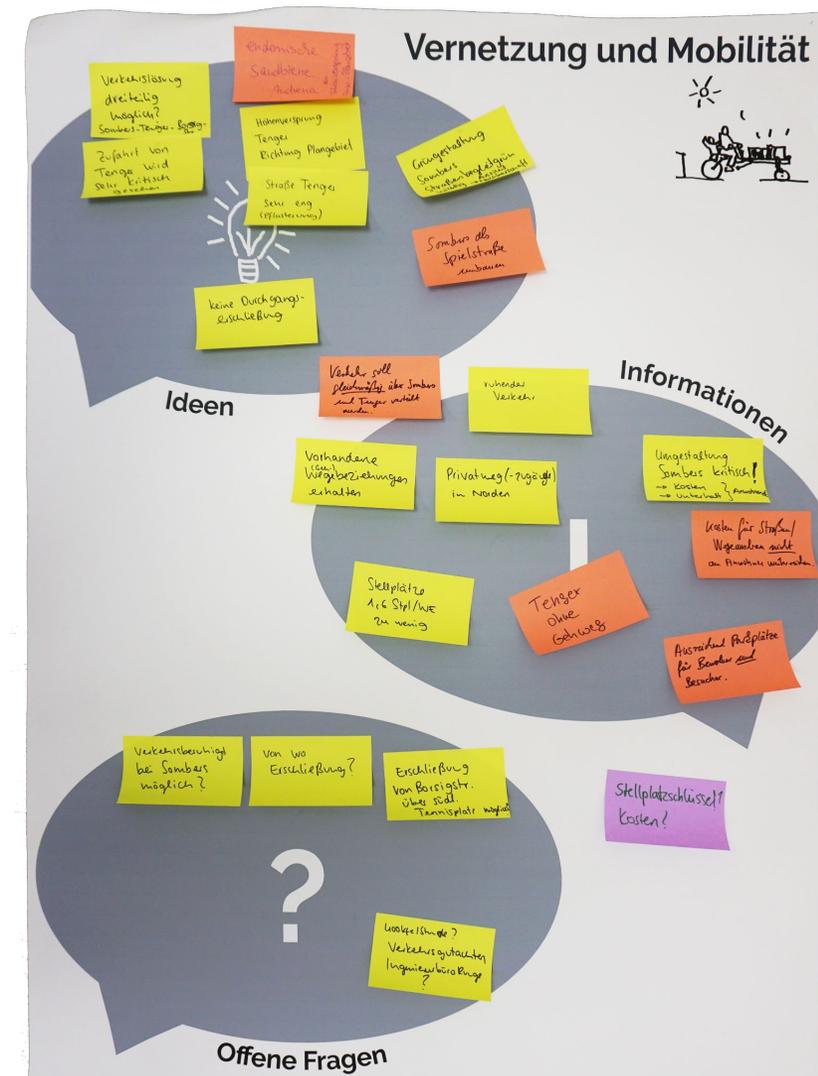


Vernetzung und Mobilität



- Verkehrslösung dreiteilig möglich?
Somers, Tenger und Borsigstraße
- Zufahrt von Tenger wird sehr kritisch gesehen
- Höhenversprung Tenger Richtung Plangebiet
- Straße Tenger sehr eng (Pflasterung)
- Grüngestaltung Somers, Straßenbegleitgrün wichtig
-> Aussicht Nachbarschaft
- Somers als Spielstraße umbauen
- Keine Durchgangerschließung (Somers <-> Tenger)
- Verkehr soll gleichmäßig über Somers und Tenger verteilt werden
- Ruhender Verkehr
- Vorhandene (Geh-) Wegebeziehungen erhalten

- Privatweg (-zugänge) im Norden
- Umgestaltung Somers kritisch!
-> Kosten
-> Unterhalt
- Kosten für Straßen / Wegebau nicht an Anwohner weiterreichen
- Stellplätze 1,6 Stpl./WE zu wenig
- Stellplatzschlüssel?
- Tenger ohne Gehweg
- Ausreichend Parkplätze für Bewohner und Besucher
- Kosten?
- Verkehrsberuhigt bei Somers möglich?
- Von wo Erschließung?
- Erschließung von Borsigstraße über südlich Tennisplatz möglich?
- Hinweis auf Verkehrsgutachten von Ingenieurbüro Runge



Mehrwert

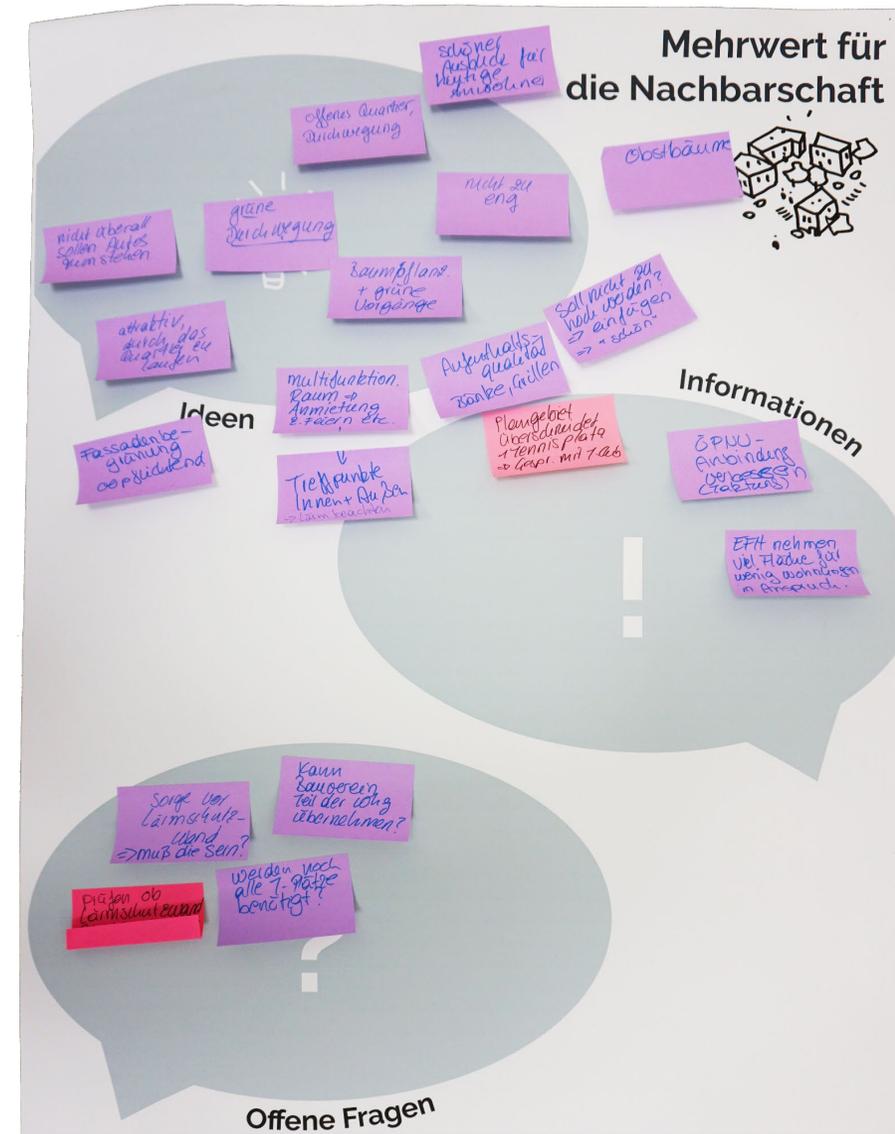


für die Nachbarschaft



- Schöner Ausblick für heutige Anwohner
- offenes Quartier, Durchwegung
- nicht überall sollen Autos rumstehen
- grüne Durchwegung
- nicht zu eng
- Baumpflanzung + grüne Vorgänge
- Obstbäume
- soll nicht zu hoch werden?
 - > einfügen
 - > „schön“
- Aufenthaltsqualität Bänke, Grillen
- multifunktionaler Raum
 - > Anmietung zum Feiern, etc.
- Treffpunkte Innen + Außen
 - > Lärm beachten
- attraktiv, durch das Quartier zu laufen

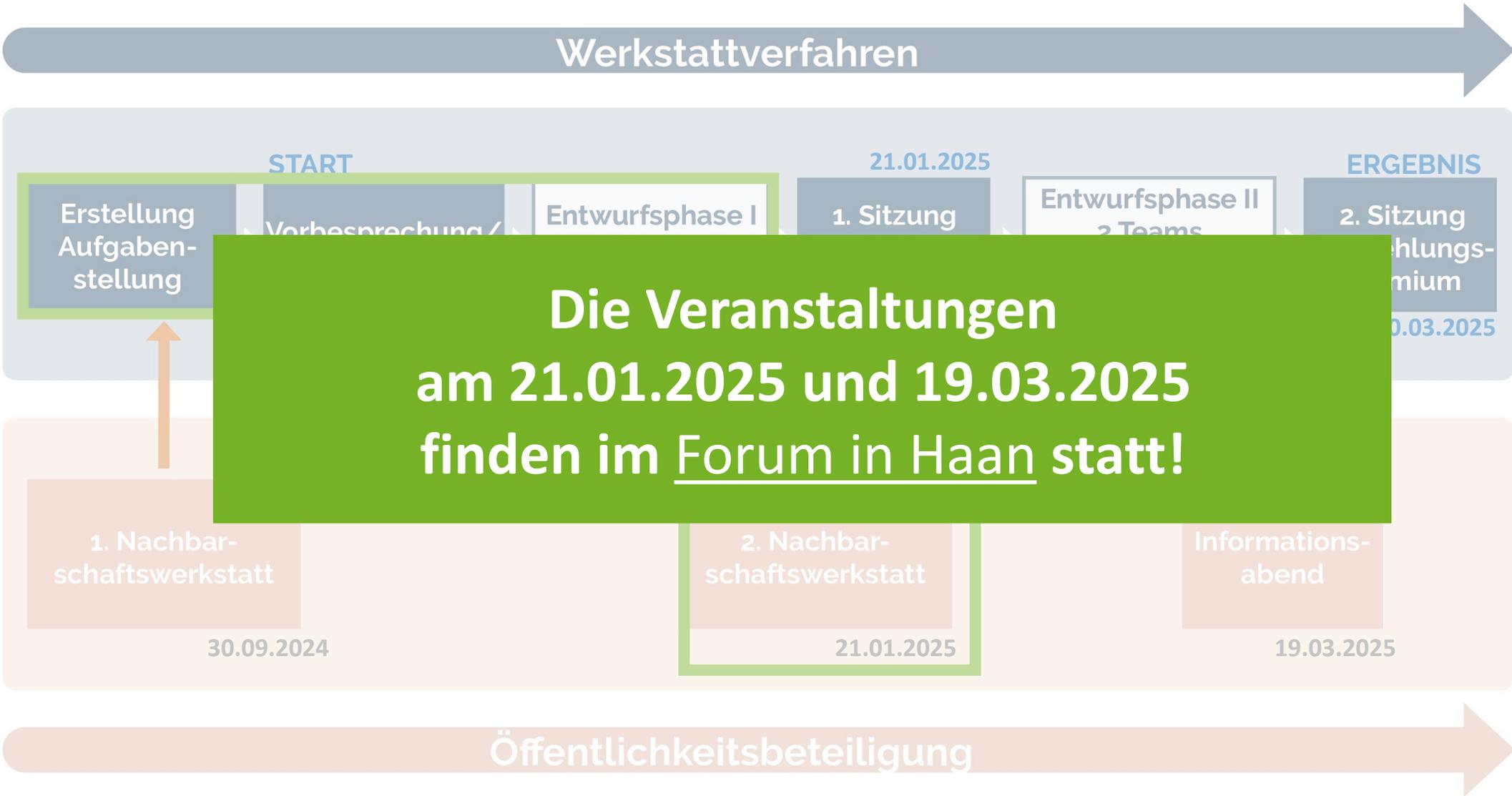
- Fassadenbegrünung verpflichtend
- Plangebiet überschneidet Tennisplatz
 - > Gespräch mit Club
- ÖPNV-Anbindung verbessern (Taktung)
- EFH nehmen viel Fläche für wenig Wohnungen in Anspruch
- Sorge vor Lärmschutzwand -> muss die sein?
- Prüfen, ob Lärmschutzwand zum Tennis notwendig -> Gespräche mit Tennisclub
- Kann Bauverein Teil der Wohnungen übernehmen?
- Werden noch alle Tennisplätze benötigt?



Wie geht
es weiter?







Vielen Dank

für Ihre

Aufmerksamkeit!

