

Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung Mülheim vom 14.11.2011

Maßgaben aus der Stellungnahme der Bezirksvertretung:

1. Reduzierung der städtebaulichen Ausprägung der Bebauung an der Straßenkreuzung Dellbrücker Steinweg / Hyazinthenweg.
2. Prüfung, ob die Flächen für den ruhenden Verkehr ausreichend dimensioniert sind.
3. Nachweis darüber, dass der Verkehr für die geplante Wohnnutzung, den Freizeitverkehr und die Kita verträglich abgeleitet wird.
4. Nachweis darüber, dass auf die bestehende Bebauung gegenüber am Kalkweg keine negativen Schallauswirkungen erfolgen.
5. Abstimmung der Kleinkinderspielplätze in Lage und Gestaltung mit den Fachämtern und vertragliche Verpflichtung des Vorhabenträgers.

Allgemein:

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der siegreiche Entwurf des Architekturbüros Rotterdam Dakowski, Langenfeld, wurde in einer überarbeiteten Fassung (Anlage 2) dem Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugrunde gelegt und war auch Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes "Hyazinthenweg" sind ein Verkehrsgutachten und ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt worden. Beide Gutachten basieren auf automatischen Dauerverkehrszählungen, die an zwei Querschnitten im Plangebiet im Zeitraum vom 11.01.2011 bis zum 18.01.2011 bei unauffälligen Witterungsverhältnissen (keine Behinderung durch Schnee und/oder Eis) durchgeführt worden sind. Mittels einer Kontrollzählstelle wurden die von Seitenradargeräten ermittelten Verkehrszahlen verifiziert.

Auf der Grundlage der Verkehrszählungen zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Bestand und von Verkehrsprognosen für die geplante Neubebauung konnten Einschätzungen zu den Verkehrszunahmen und der zu erwartenden Verkehrsverteilung im Straßennetz gewonnen werden.

Die Verkehrszählungen und die prognostizierten Verkehrszunahmen liegen dem schalltechnischen Prognosegutachten zugrunde.

Stellungnahme zu 1. des Beschlusses der Bezirksvertretung Mülheim

Das Baufeld zwischen der Einmündung des Hyazinthenwegs in den Dellbrücker Steinweg und dem kleinen Grünzug mit Spiel- und Sportanlagen westlich der Heidesiedlung ist die geografische Mitte des Gebiets und eröffnet wegen seiner Gelenkfunktion der beiden Einfamilienhausbereiche nördlich des Dellbrücker Steinwegs und westlich des Hyazinthenwegs die Chance, dort einen Identifikationspunkt für das neue Quartier zu schaffen. Rotterdam Dakowsky hat dies mit zwei Sonderbauformen (einem L-förmigen Geschosswohnungsbau für besondere Wohnformen und, südlich angrenzend, einer Kindertagesstätte) gelöst, die im Zusammenhang mit dem Grünzug und den dortigen Spielmöglichkeiten nutzungsbezogen und baulich dem Gebiet eine Mitte verschaffen und zu einem besonderen Ort, einem genius loci werden können.

Die Gebietsstrukturierung und das Arrangement der Bebauung führten unter anderem im Wettbewerb zu der Auszeichnung der Arbeit mit dem ersten Preis. Die Überarbeitung resultierte aus einer Empfehlung des Preisgerichts zur Adressbildung der Einfamilienhäuser, wogegen der zentrale Bereich ohne Überarbeitungsempfehlung verblieb.

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurde insbesondere die durchgängige Viergeschossigkeit kritisiert, die aus der beabsichtigten Nutzung des Gebäudes durch besondere Wohnformen resultiert. Ferner wurde die L-Form als zu massiv empfunden. Obwohl die dargestellte Bauform in ihren Ausmaßen der Bebauung entlang des Krokuswegs im angrenzenden Heidekarree entspricht, mündete die Kritik in der Empfehlung zu einer Reduzierung der städtebaulichen Ausprägung des Geschosswohnungsbaus. Mit Beibehaltung der Funktion der besonderen Wohnform an dieser Stelle kann bei Reduzierung der Baumasse des Baukörpers und Differenzierung seiner Geschossigkeit sowohl dem Votum des Preisgerichts als auch der Kritik aus der Bürgerschaft Rechnung getragen werden.

Stellungnahme zu 2. des Beschlusses der Bezirksvertretung Mülheim

Die Stellplätze wurden nach folgendem Schema ermittelt:
Die Doppelhaushälften erhalten jeweils 2 Stellplätze je Hauseinheit. Die Reihenhäuser und die Geschosswohnungsbauten erhalten jeweils einen Stellplatz je Haus- bzw. Wohneinheit. Die Stellplätze des Geschosswohnungsbaus entlang des Kalkwegs werden in einer Tiefgarage realisiert. Für die Kindertagesstätte erfolgt die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze nach den landesrechtlichen Bestimmungen. Eine Überprüfung der Flächen wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen.

Stellungnahme zu 3. des Beschlusses der Bezirksvertretung Mülheim

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Zweifel an dem Verkehrsgutachten geäußert. Dies bezog sich auf die Prognose der zusätzlichen Verkehrsteilnehmer, aber auch auf die Bring- und Holverkehre von der Kindertagesstätte und den Zeitraum der Dauerverkehrszählung im Januar, der Freizeitverkehre der Besucher des angrenzenden Höhenfelder Sees angesichts der für Badegäste unüblichen Jahreszeit nicht berücksichtige.

Seitens der Verwaltung werden die Befürchtungen nicht geteilt. Die Prognose der zusätzlichen Verkehrsteilnehmer entspricht den allgemein üblichen Regeln. Bring- und Holverkehre von Kindertagesstätten induzieren tatsächlich über bestimmte tägliche Zeiträume Mehrverkehre ins Gebiet, jedoch verteilen diese sich wegen der flexiblen Bring- und Holzeiten auf Zeiträume von morgens mindestens einer Stunde und nachmittags bis zu fünf Stunden. Die durch die Besucher des Höhenfelder Sees induzierten Verkehre hingegen verhalten sich erfahrungsgemäß antizyklisch zu Berufsverkehren: nach Feierabend oder in Ferienzeiten.

Dessen ungeachtet wurde der Vorhabenträger bereits zu einer Überarbeitung beziehungsweise Ergänzung des Verkehrsgutachtens aufgefordert.

Stellungnahme zu 4. des Beschlusses der Bezirksvertretung Mülheim

Das schalltechnische Prognosegutachten zieht die bestehende Bebauung am Kalkweg nicht in den Betrachtungsraum mit ein, hingegen den geplanten Geschosswohnungsbau entlang des Kalkwegs. Dieser liegt im Vergleich zur bestehenden Bebauung näher an der Straßenachse, so dass partiell Rückschlüsse auf die bestehenden Häuser gezogen werden können.

Laut Prognose erhöhen sich am Kalkweg die Verkehrslärmeinwirkungen tags und nachts um jeweils 0,2 dB(A). Für das gesamte Gebiet kommt das Gutachten zu dem Fazit, dass sich die Verkehrslärmeinwirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr um $\leq 1,5$ dB(A) erhöhen. Insofern sei nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik von einer nicht wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auszugehen.

Dessen ungeachtet wurde der Vorhabenträger aufgefordert, die bestehende Bebauung am Kalkweg in das schalltechnische Prognosegutachten einbeziehen zu lassen.

Stellungnahme zu 5. des Beschlusses der Bezirksvertretung Mülheim

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Gestaltung der Kleinkinderspielplätze im angrenzenden Heidekarree massiv kritisiert. Es seien viele kleine und zudem lieblos gestaltete Einheiten mit nur wenigen Spielgeräten hergestellt worden, anstelle eine größere Fläche herzurichten. Eine Ortsbegehung hat diesen Eindruck bestätigt. Für das Plangebiet Hyazinthenweg ist vorgesehen, die Kleinkinderspielplätze nördlich des Dellbrücker Steinwegs in den Gemeinschaftsbereichen zwischen den Hauseingängen zu platzieren. Eine Aufteilung auf mehrere Flächen ist angesichts der Anforderung der wohnortnahen Spielplatzversorgung sinnvoller als ein großer, zentral gelegener Kleinkinderspielplatz. Dabei muss aber ein besonderes Augenmerk auf eine hochwertige Gestaltung der Spielplätze liegen. Deshalb soll der Vorhabenträger in Abstimmung mit den Fachämtern ein Spielplatzgestaltungskonzept erarbeiten, zu dessen Umsetzung er sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichten wird.

Fazit

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf "Hyazinthenweg" unter Berücksichtigung der Maßgaben aus dem Beschluss der Bezirksvertretung Mülheim vom 14.11.2011 gemäß dem in Anlage 2 dargestellten städtebaulichen Konzept auszuarbeiten.