

Tabellarische Darstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Bebauungsplanverfahren

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 75498/02 –Arbeitstitel Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück– eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen von zwei Abendveranstaltungen am 05.12.2013 und am 11.02.2014 durchgeführt und in einer Niederschrift dokumentiert. Es sind sieben schriftlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit bis zum 18.02.2014 eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Teil A) Schriftlich vorgebrachte Anregungen

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
1	01.12.2013	Es wird anstelle des Plankonzeptes eine Parkanlage unter Einbindung des alten Baumbestands sowie des nahegelegenen Naturschutzgebietes angeregt welcher den Bewohnern der SBK zu Gute kommen kann. Da in den nächsten Jahrzehnten die Anzahl der älteren Menschen ansteigt und das Angebot für die Palliativpflege immer mehr Nachfrage besteht, wäre ein solches Projekt eine sinnvolle Investition.	Nein	Die Stadt Köln ist nicht Eigentümerin der Fläche. Damit schließt sich die Nutzung als öffentliche Grünanlage aus.
2	22.12.2013	Anregungen zu Verkehr: Die Untereschbacher Straße werde trotz Beschränkung auf Anlieger vielfach als schnelle Alternative zur Dellbrücker Hauptstraße genutzt. Es wird mit weiterer Verkehrszunahme durch das Baugebiet gerechnet. Die Geschwindigkeitsbegrenzung werde nur in den seltensten Fällen eingehalten. Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsbegrenzung sei im Hinblick auf den Kispri wichtig. Anträge auf Ausweisung als Spielstraße haben kein Ergebnis gebracht. Die schlechte Einsicht in die Straße im Fußgän-	Teilweise	In den vorzunehmenden Verkehrsuntersuchungen werden die vorhandenen Verkehrsabläufe u.a. auch in der Untereschbacher Straße mit betrachtet. Das derzeitige Verkehrsverhalten Dritter steht aber nicht im Zusammenhang mit dem Planvorhaben. Bauliche und weitere organisatorische Maßnahmen in der Untereschbacher Straße sind nicht im Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung zu lösen.

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ger-Durchgang Steinenbrücker Straße ist in die Überlegungen mit einzubeziehen.</p> <p>Es wird angeregt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Messung Anzahl der fahrenden Autos - Messung der Geschwindigkeit - Überprüfung der Anlieger-Eigenschaft - Beobachtung der Straße hins. der Nutzung als Spielstraße - Bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung, - Klare Trennung Bürgersteig und Straße entlang des Spielplatzes, - auffällige Hinweis-Schilder vor dem Spielplatzbereich im Hinblick auf spielende/fahrende Kinder, - neue Überlegungen zur Einrichtung einer Spielstraße, - Sperrung der Straße, - Umkehr der Einbahnstraße in der Untereschbacher Straße Richtung Bergisch-Gladbacher, - geänderte Fahrtrichtung beim Rausfahren aus der Untereschbacher Straße: keine Linksabbiegemöglichkeit in die Von-Quadt-Straße, - Schaffung einer 2. Zufahrt zum neuen Gelände über die Ecke Spielplatz Wiesenstraße / Kemperwiese <p>Teile des Geländes der ehem. Belgischen Schule sollen für Parkplätze mit Platz für Begrünung genutzt werden. Es wird erfragt, ob - sofern die Stadt Köln die Fläche nicht erwerben und nutzen möchte - der Grünstreifen vom Bund zum Verkauf an Private ausgeschrieben wird.</p> <p>Der Erhalt der Bäume entlang des Planstandortes als Sichtschutz wird angeregt, ebenso eine Begrünung der Dächer als attraktive Variante.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Ja</p>	<p>Die Fläche steht nicht im Eigentum der Stadt Köln. Sie wurde bereits durch die BIMA an eine private Wohnbaugesellschaft veräußert. Die Nutzungsabsichten auf dem Gelände entsprechen dem Ergebnis einer dazu durchgeführten Mehrfachbeauftragung (städtebauliches Qualifizierungsverfahren).</p> <p>Die Möglichkeiten zur grünordnerischen Gestaltung im Plangebiet werden im Zuge des Planverfahrens in entsprechenden Fachbeiträgen geklärt.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Fragen:</p> <p>1. Werden die Anwohner der Untereschbacher Straße von der Verkehrszählung unterrichtet? Bekommen die Anwohner der Untereschbacher Straße Einblick in das Ergebnis der Verkehrszählung?</p> <p>2. Ist eine Beteiligung oder Information der Anwohner bei der evtl. Änderung der Untereschbacher Straße vorgesehen?</p> <p>3. Bei der Vorstellung des Planungsvorhabens sei nicht erkennbar geworden, ob ein Spielplatz auf dem Gelände vorgesehen ist.</p>	<p>Nein</p> <p>Ja</p> <p>Zur Kenntnis</p>	<p>Das Verkehrsgutachten wird mit den Planentwürfen des Bebauungsplanes öffentlich ausliegen.</p> <p>Hierüber ist an anderer Stelle zu entscheiden, sobald und soweit etwaige Umgestaltungsmaßnahmen an der Untereschbacher Straße in Rede stehen.</p> <p>Ein öffentlicher Spielplatz ist im Plangebiet berücksichtigt worden.</p>
3	02.02.2014	<p>Es wird angeregt, den Sachverhalt der Eigentumsherkunft der zu bebauenden Fläche bei der Bebauung zu berücksichtigen. Das heißt auf einen größeren Abstand zum Fachwerkhaus zu achten und/oder die Höhe des geplanten Hauses E6 anzupassen.</p> <p>Es werden Aussagen zu einem Mehrgenerationenhaus und sozialem Wohnungsbau im Plangebiet vermisst.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Ja</p>	<p>Die Bebauung in Nachbarschaft zu Haus Wiesenstraße Nr. 3 wurde im Zuge der Konzeptfindung anhand der Bewertung der Jury aus dem Mehrfachbeauftragungsverfahren und auf Grund der Beschlüsse der Bezirksvertretung Mülheim bereits in der Höhe reduziert. Es ist an den Seiten zu Haus Nr. 3 nur noch ein zweigeschossige Bauweise geplant. Der Dachaufbau als 3. Geschoss weicht von den Gebäudeseiten zu Haus Nr. 3 um weitere 2,5m zurück.</p> <p>Es ist weiterhin Teil der Planung, in dem Konzept sowohl geförderten Wohnungsbau als auch das Mehrgenerationenwohnen mit zu integrieren.</p>
4	27.09.2012	<p>Die Bebauung entlang der Von-Quadt-Straße und der Wiesenstraße darf sich nicht an der Geschossigkeit des Senioren-Zentrums orientieren, sondern muss sich deutlicher an die Höhen der übrigen umgebenden Bebauung anpassen.</p> <p>Eine Flachdachbauweise wird dem umgebenden Ortsbild nicht gerecht und ist technisch nicht sinnvoll. Sie sollte durch Satteldächer ersetzt werden, die auch eine gestalterisch vertretbare solare Nutzung der Dachflächen zuließe.</p>	<p>Ja</p> <p>Nein</p>	<p>Dem wurde gefolgt, in dem die Gebäudehöhen diejenigen im weiteren Verlauf der Von-Quadt-Straße (Richtung Nordosten) nicht überragen.</p> <p>An der Flachdachbauweise wird festgehalten, da diese wesentlich dazu beiträgt, die Gebäudehöhen zu minimieren und ungünstig geschnitten Wohnraum im Dachbereich mit Dachschrägen zu vermeiden. Technische Bedenken gegen Flachdächer sind nicht begründbar.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die Anordnung der Kindertagesstätte in der Nähe des Bolzplatzes und des Kleinkinder-Spielplatzes erscheint grundsätzlich sinnvoll. Die Zufahrt solle aber von Süd-Westen aus erfolgen.</p> <p>Die Größe der Freiflächen der KiTa erscheint unzureichend. Eine Erweiterung in Richtung Bachlauf sollte jedoch auf keinen Fall angedacht werden, da der Schutzstreifen von 25 m zwischen Bachlauf und Nutzflächen in jedem Fall erhalten bleiben muss.</p> <p>Bei den Vorgaben der Stadt für den Inhalt des Wettbewerbs war auch die Berücksichtigung von alternativen Wohnformen gefordert. Darüber wurden bisher keine Angaben gemacht.</p> <p>Auch die Berücksichtigung von Räumlichkeiten für eine halböffentliche Nutzung, z. B. Ortsvereine, wird angeregt.</p>	<p>Nein</p> <p>Ja</p> <p>Prüfung erfolgt</p> <p>Prüfung erfolgt</p>	<p>Eine Zufahrt zum Plangebiet bzw. zur Kita aus Richtung "An der Kemperwiese" wird nicht verfolgt. Sicherheitsbedenken im Hinblick auf den Spiel- und Bolzplatz in Bezug auf Fahrzeugverkehre sprechen dagegen.</p> <p>Die Ausstattung der Kita wird mit den zuständigen Fachstellen im Zuge des Planverfahrens abgestimmt.</p> <p>Besondere Wohnformen sollen im Planungskonzept für die Mehrfamilienhäuser Berücksichtigung finden.</p> <p>Eine entsprechende Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.</p>
5	18.02.2014	<p>Höhe und Dichte sowie Flachdachbauweise nehmen keine Rücksicht auf das Ortsbild. Die Häuser E4 und E5 rücken bis auf das baurechtlich noch zulässige Mindestmaß an die unter Denkmalschutz stehende Hofanlage mit Nebenhaus heran und mißachten den historischen Wert dieser Gebäude.</p>	Nein	<p>Die Dichtewerte mit GRZ 0,4 (Mehrfamilienhäuser) und GRZ 0,3 liegen im üblichen Bereich für Wohngebiete gemäß 17 BauN-VO.</p> <p>Die Gebäudehöhen überschreiten die Höhen der Bestandsbebauung im weiteren nordöstlichen Verlauf der Von-Quadt-Straße nicht.</p> <p>Die Flachdachbauweise in Verbindung mit den zurückspringenden Obergeschossen dient der besseren Freihaltung von Sichtbeziehungen gegenüber geneigten Dachflächen mit eingeschränkten Wohnverhältnissen im Dachraum.</p> <p>Zur historischen Hofanlage an der Wiesenstraße wird die Neubauung oberhalb des 2. Geschosses bewußt zurückversetzt errichtet.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Es wird angeregt, den Spiel- und Bolzplatz auf das gegenüber liegende dreieckige Grundstück an der Kemperwiese (Parz. 1530) zu verlegen. Die freiwerdende Fläche könnte dann sowohl für die Verlagerung des Spielplatzes der KiTa aus dem Schutzstreifen als auch für die eigentliche Zufahrt zur KiTa und für einige Kurzparkplätze genutzt werden.</p> <p>Die Verkehrserschließung soll in einem Verkehrskonzept überprüft werden.</p> <p>Es fehlen Aussagen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung alternativer Wohnformen - generationsübergreifendem Wohnen - Anteil der barrierefreien Wohnungen - Berücksichtigung von Räumen zur halböffentlichen Nutzung durch Vereine etc. - Geländetopographie 	<p>Nein</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>	<p>Der Spiel- und Bolzplatz wurde erst in der jüngeren Vergangenheit mit erheblichem Aufwand modernisiert; eine Verlegung an andere Stelle ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Außerdem würde eine Verlagerung der Kita-Außenanlagen auf den Bereich des bisherigen Spiel-/Bolzplatzes gleichermaßen dort den Abstand zum Kemperbach minimieren.</p> <p>Da ein Zugang zur Kita von der Straße "Kemperwiese" aus gegeben ist, ist es auch nicht erforderlich, eine weitere zusätzliche Zufahrt zur Kita zu errichten.</p> <p>Dies wird im Zuge der vorzunehmenden Verkehrsuntersuchung berücksichtigt.</p> <p>Diese Angaben werden im Zuge der weiteren Planerstellung gemacht.</p>
6	16.02.2014	<p>Der Abstand der Häuser an der Von-Quadt-Straße soll so weit zurückgesetzt erfolgen, dass die Flucht der bestehenden Häuser / des Altenheims fortgeführt wird. Alternativ könnte sich auch eine terrassierte Bauweise in die vorhandenen Strukturen integrieren. Durch die neuen Häuser an der Von-Quadt-Straße geht der Alleencharakter der Von-Quadt-Straße - den alle erhalten wollen - verloren.</p> <p>Ausfahrt aus der Tiefgarage soll so konzipiert werden, dass die Autos über die Von-Quadt-Straße wegfahren und nicht über die Steinenbrücker Straße.</p>	<p>Nein</p> <p>Ja</p>	<p>Das Planungskonzept berücksichtigt die Baufluchten im weiteren nordöstlichen Verlauf der Von-Quadt-Straße.</p> <p>Dies gilt auch für die Gebäudehöhen.</p> <p>Einen alleinartigen Charakter weist die Von-Quadt-Straße im weiteren Verlauf Richtung Nordosten ebenfalls nicht auf.</p> <p>Eine Ausfahrt zur Steinenbrücker Straße ist im Planungskonzept nicht vorgesehen.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Im neuen Verkehrsdetailplan ist vor dem Kindergarten keine Wendemöglichkeit für Autos vorgesehen.</p> <p>Das Gelände der Belgischen Schule ist derzeit durch die Bebauung terrassiert, so dass sich an der Grenze zur Hofanlage und zum denkmalgeschützten Haus an der Wiesenstraße eine Geländestufe ergibt. Diese Geländestufe soll künftig vermieden werden.</p>	<p>Bereits entsprochen</p> <p>Prüfung</p>	<p>Die im "Verkehrsdetail-Plan" dargestellte Lösung berücksichtigt eine Wendeanlage für PKW vor der Kita.</p> <p>Eine entsprechende Prüfung erfolgt im weiteren Planverfahren.</p>
7	17.02.2014	<p>Das geplante 4-stöckige Gebäude zerstört das bisherige weitläufige Ortsbild, das laut Satzung Immekeppeler Straße bewahrt werden sollte. Nähme das Gebäude die Flucht des Altenheimes und die Höhe der bestehenden alten Häuser der Von-Quadt-Straße auf, könnte die Charakteristik der Straße eher erhalten bleiben.</p> <p>Die Siedlung ist bereits durch starkes Verkehrsaufkommen Richtung Bergisch Gladbacher Straße belastet. Es sei wünschenswert, die Zufahrt zu Stichstraße und Tiefgarage in der neuen Siedlung so zu gestalten, dass eine Ausfahrt über die Steinenbrücker Straße nicht möglich wird. Auch sollte der Bring- und Holverkehr zur KiTa über eine Anbindung zur Wiesenstraße, möglich gemacht werden.</p>	<p>Nein</p> <p>Teilweise</p>	<p>Die Rahmenplanung sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor, um den Straßenzug zu schließen und im rückwärtigen Bereich größere Freiräume zu schaffen.</p> <p>Der Anschluss des Plangebietes an die Von-Quadt-Straße erfolgt so, dass eine Ausfahrt über die Steinenbrücker Straße nicht zulässig ist.</p> <p>In Bezug auf die Kita -> Verweis auf Ord.Nr. 4.</p>

Teil B) Bürgerinformationsveranstaltung 1 vom 05.12.2013

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
8		Es wird nachgefragt, ob die Geschosswohnungen mit Aufzügen versehen sein werden.	Ja	Dies wird bestätigt.
9		Die Mehrfamilienhäuser an der Ecke Von-Quadt-Straße / Wiesenstraße sollen in die Flucht des bestehenden Seniorenzentrums rücken. Des Weiteren erfolgt Nachfrage, welcher Verkehrszuwachs im Bereich Von-Quadt-Straße und des Wohngebiets zu erwarten ist.	Nein Ja	Die Rahmenplanung sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor, um den Straßenzug zu schließen und im rückwärtigen Bereich Freiräume zu schaffen. Das Konzept nimmt die Höhenentwicklung des gewachsenen Straßenzuges im weiteren Verlauf auf. Ein Verkehrsgutachten wird erstellt, welches die Leistungsfähigkeit des Anschlusses und der Verkehrsführung untersucht.
10		Es wird erfragt, wie sichergestellt ist, dass der Zugangsverkehr nicht vorrangig über die Untereschbacher Straße führen wird.	Prüfung	Die bestehenden verkehrlichen Problempunkte sind auf eine starke Auslastung der Bergisch-Gladbacher-Straße zurückzuführen, was vorrangig in übergeordneten Verkehrskonzepten auf Landesebene zu betrachten ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Stadt dem Bedarf an der Schaffung von Wohnungsnutzungen und sozialen Einrichtungen gerecht werden muss.
11		Die geplanten Häuser werden als zu dicht an der Straße bzw. als zu hoch empfunden und es wird eine Beeinträchtigung der Belichtung der Einfamilienhäuser in der belgischen Siedlung befürchtet. Es wird vorgeschlagen, einen weiteren Anfahrtsweg zu der Kindertagesstätte von der Wiesenstraße aus einzurichten.	Nein Teilweise	In Bezug auf die Lage der geplanten Bebauung wird dem übergeordneten städtebaulichen Prinzip zur Schließung des Straßenzuges gefolgt. Es wird ausreichend Abstand zu den Gebäuden in der belgischen Siedlung beachtet und die einschlägigen gesetzlichen Regelungen berücksichtigt. Eine Anbindung der Kindertagesstätte an die Wiesenstraße kann mittels Fußweg erfolgen. Da die Verbindung zwischen Wiesenstraße und Kindertagesstätte zu eng ist, muss eine PKW-Nutzung ausgeschlossen werden. Daher kann die verkehrliche Erschließung der Einrichtung ausschließlich von der Von-Quadt-Straße geschehen, was dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses aus dem Jahr 2009 in Bezug auf die Erschließung

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		Außerdem wird die schlechte Parkplatzsituation bemängelt und erfragt, inwiefern Parkplätze für Anwohner und Besucher eingeplant werden.	Ja	entspricht. Hinsichtlich der Parkplatzsituation sind für die Geschosswohnungen Tiefgaragenplätze vorgesehen und die Einfamilienhäuser erhalten Parkmöglichkeiten auf den eigenen Grundstücken. Die Besucherparkplätze sind im öffentlichen Straßenraum angedacht. Die genaue Anzahl wird sich ordnungsgemäß an den Stellplatzrichtlinien orientieren.
12		Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung wird der Standort der Kindertagesstätte hinterfragt. Auf Konfliktpotenzial aufgrund der Zufahrt von der Von-Quadt-Straße aus in Verbindung mit der Tatsache, dass sich bei der Von-Quadt-Straße um eine Einbahnstraße handelt, bei der Gegenverkehr mit Fahrrädern zulässig ist, und die beidseitig dicht beparkt wird, wird hingewiesen. Die Kindertagesstätte sei nachträglich in das Verfahren einbezogen und stelle somit eine Abweichung vom Beschluss des Standortentwicklungsausschusses aus dem Jahr 2009 dar.	Teilweise	Die Kindertagesstätte musste nachträglich Berücksichtigung finden, da inzwischen gesetzliche Vorschriften existieren, durch welche die öffentliche Hand in der Pflicht steht, Kindertagesstätten zu schaffen. Der Bedarf in Dellbrück ist recht hoch und bei Weitem nicht gedeckt, wobei alternative Standorte für die Errichtung von Kindertagesstätten aufgrund des hohen Platzbedarfs kaum gegeben sind. Ferner ist die Erschließung nur auf die geplante Art und Weise von der Von-Quadt-Straße aus möglich. Das noch anzufertigende Verkehrsgutachten wird die Besonderheiten, die sich aus der Kindertagesstätte generieren, erfassen. Das Baugebiet soll durch Mehrgenerationencharakter geprägt sein. Die geplante Verkehrsstruktur bzw. der geplante Mischverkehr fördert Achtsamkeit und Verkehrssicherheit.
13		Es wird eine ungünstige Verkehrsentwicklung befürchtet. Dies ergänzend wird angeregt, die Kindertagesstätte in den Geschosswohnungsbauten an der Von-Quadt-Straße unterzubringen. In Bezug auf die Breite des Abstandstreifens zum Kemperbach wird gefragt, warum in der Veröffentlichung in der Presse von "bis zu" 25 m die Rede ist, während die Planung "mindestens" 25 m ausweise.	Nein Beantwortung	Ein vorangegangenes Schallschutzgutachten hat die Position der Kindertagesstätte als das Wohngebiet schalltechnisch zu den angrenzenden Spiel- und Bolzplätzen hin abschirmend günstig bewertet. Der Abstand zwischen dem Kemperbach und den Grundstücksgrenzen der Einfamilienhäuser beträgt 25 m und im Bereich der Kindertagesstätte 15 m, um eine ausreichend bemessene Außenfläche für diese gewährleisten zu können.
14		Es wird erfragt, ob bezüglich des geplanten Baustellenverkehrs, die Gefahr von Schäden an den Abwasserleitungen entstehen könne.	Ja	Es soll ein möglichst schonendes Baustellenlogistikkonzept gewählt werden. Ein Beweissicherungsverfahren wird vor Umsetzung der Baumaßnahme durchgeführt, damit gewährleistet werden kann, dass evtl. Beschädigungen nach dem Verursacherprinzip beseitigt werden.

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
15		<p>Es wird gefragt, inwieweit Mietwohnungsbauten geplant sind, da diese dringend benötigt würden.</p> <p>Es wird angemerkt, dass die Integration baubiologischer und bauökologischer Aspekte in die Planung sinnvoll sei, da die Bauflächen an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzen.</p> <p>Die Möglichkeiten zur Schaffung von seniorengerechten Wohnformen werden erfragt.</p>	<p>Beantwortung</p> <p>Zur Kenntnis</p> <p>Ja</p>	<p>Die Vorhabenträgerin verfolgt das Anliegen, Wohnkonzepte zu realisieren, die den Marktanforderungen bzw. der Nachfrage entsprechen. Der Rahmenplan folgt den Vorgaben des Stadtentwicklungsausschusses und sieht Geschosswohnungen wie auch Einfamilienhäuser vor.</p> <p>Die Voraussetzungen für seniorengerechte Wohnformen sollen geschaffen werden, in dem alle Mehrfamilienhäuser Aufzüge und barrierefreie Zugänge erhalten werden.</p>
16		<p>Es wird angefragt, inwieweit die Flachdachkonstruktion der Einfamilienhäuser gegen Satteldächer ausgetauscht werden können.</p>	Nein	<p>Eine Satteldachlösung ist im Rahmen des vorgeschalteten Mehrfachbeauftragungsverfahrens von nur einem Planer vorgeschlagen worden. Die Jury hat sich jedoch für ein Konzept mit Flachdachlösung entschieden. Flachdachkonstruktionen bieten den Vorteil, dass diese in der Höhe begrenzter sind als Satteldachkonstruktionen und Flachdächer somit eine bessere Staffelung der Häuser gestatten.</p>
17		<p>Es wird vorgeschlagen, die Kindertagesstätte von der Ecke Wiesenstraße / An der Kemperwiese aus zu erschließen mit neuen PKW-Stellplätzen. Ein Anfahren der Kindertagesstätte von der Planstraße im Plangebiet bedeute ein Sicherheitsrisiko wegen Hanglage. Der Straßenbelag solle sich für das Befahren mit Rollerskates nicht eignen.</p>	Prüfung; teilweise Beantwortung	<p>Die Parkmöglichkeiten in besagtem Eckbereich werden im Rahmen des weiteren Verfahrens überprüft werden. Im Plangebiet entstehen keine Einmündungen, welche die Sicherheit von Kindern gefährden könnten. Die Planstraße hat nur ein schwaches Gefälle.</p>
18		<p>Es erfolgt Nachfrage, inwieweit Ökologie und regenerative Energie- und Klimaschutzpolitikziele verfolgt würden und Standards zur Energieeinsparung beachtet würden. Darüber hinaus solle die städtebauliche Struktur im Hinblick auf solarenergetische Optimierungspotenziale noch eingehender betrachtet werden.</p>	Ja	<p>Die Konzeption folgt den Vorgaben der aktuellen Energie- und Klimaschutzpolitik und wird dementsprechend auch weitreichende Standards zur Energieeinsparung einbinden. Darüber hinaus soll die städtebauliche Struktur im Hinblick auf solarenergetische Optimierungspotenziale noch eingehender betrachtet werden.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
19		<p>Es erfolgt Nachfrage, ob eine Gestaltungssatzung in Anlehnung an die Satzung, die für die belgische Siedlung gilt, die Grünraumplanung entlang der Von-Quadt-Straße definieren werde.</p> <p>Wie könne vermieden werden, dass sich die Grünflächen in soziale Brennpunkte verwandeln, wie es in der belgischen Siedlung der Fall ist.</p>	<p>Beantwortung</p> <p>Ja</p>	<p>Bei der belgischen Siedlung handelt es sich um eine städtebauliche Besonderheit, die aufgrund ihres historischen Hintergrundes entsprechend schützenswert ist, während für das geplante Neubaugebiet andere Bewertungsgrundsätze gelten. Die Außenanlagengestaltung wird im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in Form eines Grünordnungsplans geregelt.</p> <p>Das Planungskonzept mit einem "umschlossenen" Freibereich fördert die soziale Kontrolle. Kriminalpräventive Maßnahmen werden im Zuge des Planverfahrens mit Fachleuten abgestimmt.</p>
20		<p>Es erfolgt Nachfrage, ob Baugruppen an der Entstehung von besonderen Wohnformen mitwirken können.</p>	<p>Ja</p>	<p>Es gibt bereits Erstgespräche zwischen der Vorhabenträgerin und verschiedenen Baugruppen, die zu gegebener Zeit wieder aufgenommen und weitergeführt werden sollen.</p>
21		<p>Es wird angeregt, die Lage der geplanten Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage und in das neue Wohngebiet zu überdenken, um eine Verschärfung des abfließenden Verkehrs über die gegenüberliegende Steinenbrücker Straße zu vermeiden.</p>	<p>Ja</p>	<p>Die Ein- bzw. Ausfahrten liegen nicht exakt gegenüber der Steinenbrücker Straße sondern sind nach Osten hin versetzt. Somit würde ein Abfahren über die Steinenbrücker Straße und die als Einbahnstraße dienende Von-Quadt-Straße ordnungswidriges Verhalten darstellen. Der Verkehrsabfluss soll über zusätzliche bauliche Maßnahmen gelenkt werden.</p>
22		<p>Es erfolgt Nachfrage, wie sichergestellt werden soll, dass ein einheitliches Gesamtbild der Neubausiedlung auf Dauer erhalten bleibt.</p>	<p>Ja</p>	<p>Es entsteht ein einheitlicher Siedlungscharakter durch die Festlegung von Kubaturen und städtebaulichen Strukturen gemäß dem Mehrfachbeauftragungsverfahren. Die Festsetzungen im Bebauungsplan gelten auch noch nach Umsetzung der Baumaßnahme fort.</p>
23		<p>Es wird gefragt, ob bereits konkrete Wohnformen bzw. Sozialstrukturen angedacht seien und welche preislichen Vorstellungen seitens der Vorhabenträgerin existieren.</p>	<p>Beantwortung</p>	<p>Das Vorhaben befindet sich in einer frühen Planungsphase und das Augenmerk liegt daher vorrangig auf städtebaulichen Themen. Es gibt erste grundsätzliche Ideen, die auf eine Nutzungsdurchmischung abzielen und dabei die Nachfragesituation einbeziehen. Ein Teil der Wohnungen wird barrierefrei ausgestattet werden. Das preisliche Gefüge muss sich im weiteren Projektlauf noch finden.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
24		Es wird angeregt, bei der anstehenden Verkehrsmessung nicht nur an den Pkw-Verkehr sondern auch Verkehre durch Inliner-, Fahrradfahrer etc. zu berücksichtigen, da diese insbesondere die Flächen um den Spielplatz herum stark frequentieren, wodurch ein insgesamt erhöhtes Unfallrisiko entsteht. Außerdem erfolgt Nachfrage, ob der Grünstreifen entlang des Spielplatzes an der Untereschbacher Straße in die Stellplatzflächenplanung einbezogen wird.	Prüfung	Die Flächen im Bereich des Spielplatzes in der Untereschbacher Straße stehen nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin es besteht damit auch kein Zugriff darauf. Dementsprechend liegt das Gebiet außerhalb des Geltungsbereichs, der nicht auf Flächen in der Nachbarschaft ausgedehnt werden kann. Das Verkehrsgutachten wird alle, durch das neue Gebiet entstehenden Verkehrszu- und -abflüsse bewerten und letztlich Empfehlungen aussprechen, wie mit dem fließenden und dem ruhenden Verkehr umzugehen ist.
25		Es wird gefragt, inwieweit die Grundflächenanzahl (GRZ) ausgeschöpft werde.	Beantwortung	Die GRZ wurde im Rahmen des Mehrfachbeauftragungsverfahrens vorgegeben. Die Werte entsprechen denen für Wohngebiete.
26		Es wird nachgefragt, warum der von der Stadt vorgegebene Abstand zum Kemperbach von 25 m in Teilen unterschritten wird.	Beantwortung	Die Unterschreitung des Abstandes betrifft den Bereich der Freifläche der Kindertagesstätte, welche aufgrund der Qualität des Konzeptes in der Jurysitzung akzeptiert worden ist. Dabei fand eine Einbindung des Grünflächenamts statt. Die derzeitige Situation weist eine weitreichende Bebauung bzw. Befestigung auf, wohingegen die Neuplanung mit Entsiegelungen einhergeht, die einen Zugewinn für den Naturraum im Bereich des Kemperbachs darstellen.

Teil B) Bürgerinformationsveranstaltung 2 vom 11.02.2014

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
27		Frage nach Baubeginn und Zeitschiene der Realisierung.	Beantwortung	Der Baubeginn sei voraussichtlich in 2015; die Realisierungsphase dauere ca. 2,5 Jahre.
28		Es wird zum einen die sogenannte Nullvariante (Verzicht auf die Planung und Renaturierung des Schulgeländes), eine reduzierte Planungsvariante (Bebauung lediglich entlang der Von-Quadt-Straße), sowie ein Abrücken der Baukörper von der Von-Quadt-Straße einhergehend mit einer Höhenreduzierung der Gebäude auf maximal 3 Geschosse entlang der Von-Quadt-Straße angeregt.	Kenntnisnahme	Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
29		Die Verkehrszählung soll an einem Markttag (idealerweise an einem Donnerstag) erfolgen.	Ja	Dies wird für das weitere Verfahren aufgenommen.
30		Frage nach dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und ob es weitere Perspektiven für eine Erweiterung des Plangebietes in der Zukunft gäbe.	Ja	Eine nach den Vorschriften des Naturschutzrechtes erstellte Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung wird Planungsbestandteil. Die Planung sieht einen endgültigen Abschluss der Siedlungsentwicklung nach Nord-Osten und Osten vor.
31		Die Grünlandnutzung östlich Kemperbach sei heute schon eingeschränkt durch Hunderauslauf und Naherholung gestört.	Kenntnisnahme	Dies wurde zur Kenntnis genommen.
32		Frage, ob es bereits eine Interessentendatenbank beim Vorhabenträger gib und ob man sich dort eintragen könne. Wie soll die Immobilienvergabe ausgestaltet werden?	Beantwortung	Vertriebswege und Vergabekriterien sind bis dato nicht festgelegt Bürgerinnen und Bürger können sich bei Interesse an die Vorhabenträgerin wenden.
33		Wie wird abgesichert, dass sich die Ist-Situation in der Untereschbacher Straße nicht verschlechtert?	Ja	Im Verkehrsgutachten wird dieser Aspekt mit betrachtet werden.
34		Wie seien die neuen Gebäude unmittelbar in der Nachbarschaft zu Anwesen Wiesenstraße 1 geplant?	Ja	Als Planungsvorgabe wurde formuliert, die Geschossigkeit entlang der Wiesenstraße in Richtung des Anwesens Wiesenstraße 1 seitlich von 3 auf 2 Geschosse herab zu zonieren. Die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten. Bei der beabsichtigten Höhenentwicklung der Neubebauung ist der Stadtkonservator beteiligt worden.
35		(Hinweis: Nur Wortmeldezettel mit Fragen nach einem Verkehrskonzept, Parkplätzen und dem Verkehrsaufkommen vorliegend).	-	entfällt
36		Sind Bau-/Wohnhausgemeinschaften beabsichtigt?	Beantwortung	Gespräche mit Baugruppen haben stattgefunden.