

Tabellarische Darstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Bebauungsplanverfahren

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75380/02 – Arbeitstitel: Fuchskaule in Köln-Porz-Elsdorf – eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung in der KGS Kupfergasse am 08.04.2014 durchgeführt und in einer Niederschrift dokumentiert (siehe Anlage 2.1). Während der Veranstaltung standen an vier Thementischen Ansprechpartner für die Bürger und Bürgerinnen bereit. In der nachfolgenden Tabelle werden die vorgetragenen Sachverhalte an den Thementischen fortlaufend nummeriert und deren Inhalte sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

Zusätzlich sind in der Tabelle aufgeführt:

- 3 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.04.2014 bis zum 15.04.2014
- 1 Stellungnahme vom 01.12.2016, die thematisch zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gezählt wird

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
I	Abendveranstaltung		
1	Fahren und Parken		
1.1	zweite Zufahrt bzw. alternative Erschließungen des Plangebietes z. B. über Friedrich-Hirsch-Straße und die Brucknerstraße an die Kaiserstraße oder über die Fuchskaule	teilweise	Eine zweite Zufahrt im Süden zur Anbindung an die Gilsonstraße (über Fuchskaule oder Hasenkaul) wird aus verkehrsplanerischen Sicht vom Amt für Straßen und Verkehrstechnik über den Gutachter überprüft.
1.2	großzügige Dimensionierung der Erschließung (Trennprofil)	Ja	Eine Dimensionierung nach den Vorgaben des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik ist vorgesehen. Die Vorgabe wird daher berücksichtigt.
1.3	Wegeverbindung in das Landschaftsschutzgebiet/ Erhalt des Feldweges für Spaziergänger und Radfahrer	Ja	Ein Erhalt der Wegeverbindung ist vorgesehen und wird als Vorgabe aufgenommen.
1.4	Beibehaltung des bestehenden Wirtschaftsweges in Nord-Süd-Richtung.	Ja	Eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung wird sichergestellt.
1.5	Querverbindung von Fuchskaule / Gilsonstraße zu Friedrich-Hirsch-Straße / Bolzplatz (Bezirkssportplatz)	Ja	Die Querverbindung für Fußgänger wird als Vorgabe aufgenommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1.6	Verkehrliche Erschließung vom Neubaugebiet "Elsdorf Hof" bzw. Schaffung einer Fußwegeverbindung	Nein	Die Möglichkeit der Herstellung einer Erschließung bzw. Fußwegeverbindung hängt vom Verkehrskonzept des Plangebietes ab. Die Schaffung einer weiteren Erschließung des Neubaugebietes „Elsdorf Hof“ ist nicht notwendig, da das Grundstück bereits über die Gilsonstraße erschlossen ist.
1.7	Lärmgutachten	Ja	Ein Lärmgutachten wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt.
1.8	ÖPNV Anbindung	Ja	Eine Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist bereits gegeben. Ein Ausbau der ÖPNV-Verbindungen/ -Anbindungen im Stadtteil ist nicht Gegenstand des Verfahrens.
1.9	ausreichende (1,5 – 2) Stellplätze pro Wohneinheit	Ja	Für die Einfamilienhäuser sind je fünf Einfamilienhäuser zwei zusätzlich private Stellplätze in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Bauvorhaben zu errichten. Für den Geschosswohnungsbau sind mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit und mindestens 20 % der privaten Stellplätze zusätzlich als öffentliche Parkplätze nachzuweisen.
1.10	Besucherstellplätze, Parkplätze für Besucher des Landschaftsschutzgebiets (öffentlicher Parkplatz)	Ja	Es sind zusätzlich 20 % (der WE) an Besucherstellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.
1.11	Verkehrsgutachten, Leistungsfähigkeitsnachweis	Ja	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knoten betrachtet.
2	Grünflächen und Freiraumgestaltung	Ja	Die städtebauliche Struktur des Plangebietes wird im Rahmen der Mehrfachbeauftragung geprüft.
2.1	Ausrichtung der Bebauung zum Feld	Ja	Die städtebauliche Struktur des Plangebietes wird im Rahmen der Mehrfachbeauftragung geprüft.
2.2	Grüngestaltung	Ja	Eine Gestaltung des öffentlichen Raumes ist beabsichtigt. Die Ortsrandeingrünung soll auf privaten Grünflächen erfolgen. Diese Pflanzmaßnahmen werden dann im Bebauungsplan festgesetzt. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft soll möglichst innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
2.3	Abrücken der geplanten Bebauung von der Gilsonstraße und der Friedrich-Hirsch-Straße	Ja	Ein Abstand zur Friedrich Hirsch-Straße ist aufgrund der Gasleitung und ihres Schutzstreifens gegeben. Zur Bebauung entlang der Gilsonstraße ist die Anordnung von Gärten vorgesehen. Zudem sind die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.
2.4	Park, Grün- und Spielflächen	Ja	Innerhalb des Plangebietes ist entsprechend den Vorgaben des Amtes für integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung ein Kinderspielplatz zu errichten. Eine entsprechende Grüngestaltung ist geplant.
3	Schule – Kita – Spielplatz – Geschäfte		
3.1	Gemeinschafts- und Versammlungsräume	Nein	Gemeinschafts- und Versammlungsräume sind nicht vorgesehen, da im Umfeld eine ausreichende Anzahl solcher Räume (z.B. im Altenheim Frankfurter Straße) vorhanden ist.
3.2	Nahversorgungsmöglichkeiten	Nein	Nahversorgungsmöglichkeiten sind im Plangebiet nicht geplant, da das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Nahversorgungsmöglichkeiten im Umfeld sind fußläufig erreichbar.
3.3	Jugendzentrum	Teilweise	Ein Jugendzentrum ist nicht geplant. Das Amt für integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung möchte im Plangebiet ein mobiles Jugendprojekt umsetzen.
3.4	Ausbau der Grundschule	Ja	Der notwendige Ausbau der Kapazitäten im Bereich der Grundschulen wird vom Amt für integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung geprüft.
3.5	Kitaplätze	Nein	Durch die Neubauvorhaben der Stadtverwaltung zur Schaffung von neuen Kita-Standorten ist die Schaffung weiterer Kitaplätze nicht erforderlich (Stand 2014).
4	Wohnungen, Häuser, Städtebau		
4.1	innovative Wohnkonzepte für Senioren und altengerechtes Wohnen in Anbindung an das Altenheim Frankfurter Straße	Ja	Die Schaffung barrierefreier Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) für Menschen mit Beeinträchtigungen oder altengerechte Wohnungen ist beabsichtigt. Die Umsetzung innovativer Wohnkonzepte für Senioren ist vorstellbar und soll als Hinweis in die Mehrfachbeauftragung aufgenommen werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
4.2	lockere Bebauung, geringere Dichte	Nein	Die städtebauliche Struktur und Dichte wird in der Mehrfachbeauftragung geprüft. Es sind ca. 190 Wohneinheiten geplant.
4.3	Gestaltung und Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser	Ja	Die Findung einer städtebaulichen Struktur und die bauliche Ausgestaltung der Baukörper ist Aufgabe der Mehrfachbeauftragung. Geschosswohnungsbau ist max. mit 4 Geschossen + Staffelgeschoss vorzusehen.
4.4	Lage der Mehrfamilienhäuser zum Feld, geringere Höhen im Umfeld der Bestandsbebauung mit Einfamilienhäusern, Beachtung der Sichtbeziehungen (Blick ins Grüne nicht verbauen)	Nein	Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung soll ein städtebauliches Konzept gefunden werden, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser verortet. Im Norden und nordöstlich soll eine Zone für Mehrfamilienhäuser als Vorgabe ausgewiesen werden, da sich dieser Standort durch die Anbindung ans Stadtteilzentrum als Standort für Geschosswohnungsbau anbietet. Die Zone bildet somit einen Übergang zwischen den verdichteten Bereichen und dem sich anschließenden eher ländlich geprägten Raum. Positives Kriterium für diesen Standort ist auch der bestehende ÖPNV-Anschluss sowie die Anbindungsmöglichkeiten an das bestehende Altenheim, da in den Mehrfamilienhäusern die Umsetzung innovativer Wohnkonzepte und von altengerechtem Wohnen möglich sein soll.
4.5	Entwässerungskonzept	Ja	Im Rahmen der Planungen sind die Vorgaben des Stadtentwässerungsbetriebes zu berücksichtigen. Ein Entwässerungskonzept wird im anschließenden Bebauungsplanverfahren erstellt.
4.6	Gasleitung	Ja	Die Gasleitung und ihre Schutzstreifen werden Vorgabe der Mehrfachbeauftragung.
4.7	Anbindung an den Stadtteil	Ja	Eine Anbindung an den Stadtteil soll z.B. über Wegeverbindungen und Gestaltung der Übergangsbereiche Berücksichtigung finden.
4.8	öffentlich geförderter Wohnungsbau	Ja	Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist vorgesehen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
II	Schriftliche Stellungnahmen		
1	Fußverbindung	Ja	Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung ist weiterhin vorgesehen. Lediglich die Lage des Weges kann von der heutigen Lage des Wirtschaftsweges abweichen.
1.1	Verlauf des Wirtschaftsweges zwischen der Straße Hasenkaul und der Friedrich-Hirsch-Str. wird durch Bebauung versperrt. Der Feldweg wird von vielen Spaziergängern genutzt und sollte in der jetzigen Form erhalten bleiben.		
1.2	Ausgleichsflächen Die von der Bebauung in Anspruch genommene Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Köln für Ausgleichsmaßnahme ICE planfestgestellt. Durch die Bebauung wird diese Ausgleichfläche entfallen und muss ergänzend zu der Ausgleichsmaßnahme der Bebauung auch ausgeglichen werden.	Teilweise	Eine Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes ist im FNP als Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Nach Aussage vom zuständigen Fachamt (Amt für Landschaftspflege und Grünflächen) sind dieser Fläche noch keine Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Daher ist kein zusätzlicher Ausgleichbedarf, außer dem durch das Vorhaben erforderlichen Ausgleich, notwendig. Ob es sich um eine planfestgestellte Fläche handelt, wird im weiteren Verfahren geprüft.
1.3	Beschluss Umwelt- und Grünausschuss Der Umwelt- und Grünausschuss hat in der Sitzung am 19.11.2013 beschlossen den Feldweg als Bebauungsgrenze anzunehmen (damalige Anlage 1 A).	Nein	Bei dem Umwelt- und Grünausschuss handelt es sich um einen Fachausschuss mit empfehlendem Charakter der Beschlüsse. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des größeren Geltungsbereiches (damalige Anlage 1 B) gefasst.
2	Verkehrsauswirkungen	Ja	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden auf Grundlage des über die Mehrfachbeauftragung gefundenen städtebaulichen Entwurfes ein Verkehrsgutachten und eine Verkehrslärmuntersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung zu überprüfen
2.1	Frage zur Betrachtung von vorgesehenen Änderungen und Erweiterungen im gesamten Stadtgebiet Porz-Urbach in einem Verkehrsgutachten und deren Auswirkungen		
2.2	Sichtschutz Geschosswohnungsbau Sorge um Sichtschutz aufgrund der mehrgeschossigen Bebauung	Nein	Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung soll ein städtebauliches Konzept gefunden werden, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser vertortet. Bei der Mehrfachbeauftragung soll im Norden und nordöstlich eine Zone für Mehrfamilienhäuser vorgegeben werden, da sich dieser Standort u. a. durch die Anbindung ans Stadtteilzentrum und aufgrund der städtebaulichen Struktur im Umfeld als Standort für Geschosswohnungsbau anbietet. Ein Abstand der Bebauung zur

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Friedrich- Hirsch-Straße wird sich schon allein aufgrund der Gasleitung und ihres Schutzstreifens ergeben. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BauO NRW wird ein ausreichender Sozialabstand gewahrt.
2.3	Zeitplanung Frage nach gültigem Plan für Bebauung und Beginn der Bebauung	Ja	Es ist geplant die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung der Öffentlichkeit vorzustellen. Eine detaillierte Aussage zum Zeitplan kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden. Der Zeitplan hängt zum einen vom Verfahren der Mehrfachbeauftragung sowie zum anderen von den im Verfahren erforderlichen politischen Beratungsterminen ab. Mit den Baumaßnahmen soll umgehend nach dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens begonnen werden.
2.4	Baulärm Lärmbelästigung während der Einrichtungsphase (Erschließung) und auch dem späterem Baubeginn für die Anwohner gering halten	Ja	Der Baustellenbetrieb folgt hinsichtlich der täglichen Bauzeiten den gesetzlichen Vorschriften zum Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm).
2.5	Erschließung nur einen Zugang zum Baugebiet	Ja	Eine zweite Zufahrt zum Plangebiet z. B. im Süden zur Anbindung an die Gilsonstraße (über Fuchskaule oder Hasenkaul) ist grundsätzlich denkbar, muss jedoch zunächst aus verkehrsplanerischer Sicht überprüft werden.
2.6	Teilnahme an der Jurysitzung Frage nach Teilnahme am Expertengremium und nach Vorstellung der Vorschläge für die Bürger	Teilweise	Das Juryteam wird sich aus Vertretern der Politik und Stadtverwaltung, Fachgutachtern und Vertretern des Vorhabenträgers zusammensetzen. Die weitere Einbeziehung der Öffentlichkeit ist noch nicht festgelegt; die Vorstellung der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung ist geplant.
2.7	Belastung der Anwohner Georgstraße Anwohner der Georgstraße sind als direkte Nachbarn zum Neubaugebiet besonders belastet, da der gesamte Straßenverkehr für das Gebiet – Ein- und Ausfahrt – direkt an deren Grundstück vorbeiführt. Zudem entstehen dort gegenüber die größte Anzahl Wohneinheiten mit den dazugehörigen Parkplätzen.	Nein	Die Erschließung wird im Rahmen eines Verkehrsgutachtens überprüft und im Zusammenhang mit der Mehrfachbeauftragung ermittelt. Ebenso werden sich die städtebauliche Struktur, die Anordnung der Mehrparteienhäuser und die Sichtbeziehungen im Rahmen der Mehrfachbeauftragung ergeben. Auf Grundlage des gewählten Ent-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Die Sicht wird verbaut.		wurdes der Mehrfachbeauftragung wird ein B-Plan erstellt, der Verkehrsaufkommen, Dichte, Parkplätze und Freiraumstruktur festgelegt. Ein Abstand zu der neuen Bebauung wird sich schon allein aufgrund der Gasleitung und ihres Schutzstreifens ergeben.
2.8	Zufahrt zum Plangebiet Prüfung einer weiteren Zufahrt zum Baugebiet; Einrichtung einer „30-er Zone“ mit zusätzlicher Geschwindigkeitsüberprüfung	Teilweise	Die Möglichkeit einer zweiten Erschließung wird geprüft (s. o.). Inwieweit Maßnahmen der Verkehrsorganisation, wie die Einrichtung einer „30-Zone“ als Vorgabe in das Verfahren der Mehrfachbeauftragung einfließen, wird mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.
2.9	Standort Mehrfamilienhäuser Frage nach anderer Lage für die Mehrfamilienhäuser; zweistöckige Bebauung passt besser in das Urbacher bzw. dörfliche Elsdorfer Bild.	Nein	Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ist die Anordnung der Mehrfamilienhäuser im Norden bzw. Nordosten des Plangebietes vorgesehen (s. o.). Die bauliche Ausgestaltung der Mehrfamilienhäuser wird Ergebnis der Mehrfachbeauftragung.
2.10	Parkplätze Plangebiet soll mit einer realistischen Anzahl an Parkplätzen ausgestattet werden; Tiefgaragenplätze werden begrüßt.	Ja	Für Mehrfamilienhäuser wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgesehen. Für die Einfamilienhäuser sollen 2,0 Stellplätze (inkl. Aufstellfläche vor den Garagen) pro Wohneinheit und für Reihenhäuser 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit eingeplant werden. Der Bau von Tiefgaragenplätzen für Geschosswohnungsbau wird im Laufe des Verfahrens geprüft.
2.11	Gasleitung bestehende Gasleitung könnte zu einem Problem werden	Ja	Die Leitungstrasse der Gasleitung mit entsprechendem Schutzstreifen wird im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt.
2.12	Entwässerung Erinnerung an das vielfache Versagen der Kanalisation; Wunsch nach einem Entwässerungskonzept für Porz- Urbach	Ja	Im Rahmen des Verfahrens wird für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt. Ein Entwässerungskonzept für Porz- Urbach ist nicht Gegenstand des Verfahrens.
2.13	Schulentwicklung Schulproblem nicht schnell lösbar ist, da die Kapazitäten der Grundschule Kupfergasse erschöpft sind.	Ja	Der notwendige Ausbau der Kapazitäten im Bereich der Grundschulen wird vom Amt für integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung erneut geprüft.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
2.14	<p>Verkehrsprobleme</p> <p>Durch das Baugebiet wird der Verkehrsfarkt für die Frankfurter Straße und die kleinen umliegenden Nebenstraßen gefördert. Bereits heute sind diese Straßen zu Rush-Hour- Zeiten sehr hoch frequentiert.</p>	Ja	Über ein Verkehrsgutachten werden die Auswirkungen der Planung auf die umliegende Verkehrsinfrastruktur überprüft und ggf. Vorschläge zu Minderungsmaßnahmen gemacht.
2.15	<p>Verteilung der Belastungen</p> <p>Verständnis für neue Baugebiete wegen Wohnungsknappheit; die bei dem Bauvorhaben entstehenden Belastungen sollen gleichmäßig und gerecht zu verteilen.</p>	Ja	Die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Belastungen werden im Rahmen der erforderlichen Gutachten (Lärm, Verkehr, Umwelt usw.) ermittelt und deren Verträglichkeit für den Standort nachgewiesen. Ggfls. werden Minderungsmaßnahmen vorgesehen.
3 3.1	<p>Erschließung Hofgrundstückes Gilsonstraße</p> <p>Zufahrt zu den Garagen für die 11 neuen Häuser auf dem Hofgrundstück aus Neubaugebiet in Erwägung zu ziehen, um die Gilsonstraße zu entlasten. Weg könnte gleichfalls für Kinder aus dem Neunbaugebiet als Zugang zu projektierte Kita auf anderer Straßenseite dienen, Gilsonstraße kann dadurch entlastet und für Kinder sicherer werden, Gilsonstraße hat teilweise sehr schmale Gehwege; Tempolimit von 30 km/h wird von den meisten Fahrern ignoriert.</p>	Nein	Die Möglichkeit der Herstellung einer Erschließung bzw. Fußwegeverbindung hängt vom Verkehrskonzept des Plangebietes ab. Die Schaffung einer zusätzlichen Erschließung des Hofgrundstücks ist nicht erforderlich, da das Grundstück bereits über die Gilsonstraße erschlossen ist. Fragen der Verkehrsorganisation sind nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. Hinweise werden an das zuständige Fachamt weitergeleitet.
3.2	<p>Verkehrsorganisation Gilsonstraße</p> <p>Gilsonstraße in Richtung Urbach als Einbahnstraße einrichten, um die Begegnung von Fahrzeugen auszuschließen. Alternativ Verbreiterung des Wirtschaftsweges vom „Heiligenhäuschen“ bis zur neuen Poststraße und Öffnung für Anliegerverkehr</p>	Nein	Fragen der Verkehrsorganisation der Gilsonstraße sind nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. Hinweise werden an das Fachamt weitergeleitet.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
III	Später eingegangene Stellungnahme vom 01.12.2016		
1.1	Errichtung von vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern parallel zur Georgstraße verhindert mit untypisch hohen Bauten einen harmonischen Ausblick; Widerspruch aktueller Planung zu Beschreibung, dass die Bebauung zu den Rändern abnimmt;	Nein	Entlang der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes sind vom freien Feld her aufsteigend zwei- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser/Reihenhäuser, wenige drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser sowie ein vier- bis fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus geplant. Dies entspricht der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung, die neben Einfamilienhäusern auch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser aufweist. Die vorgesehene Anordnung der geplanten Mehrfamilienhäuser ist Ergebnis der Weiterentwicklung des Siegerentwurfes aus der Mehrfachbeauftragung.
1.2	direkter Blick der Bewohner der geplanten Mehrfamilienhäuser in Gärten der Einfamilienhäuser der Georgstraße macht Nutzung der Terrassen und Gärten unmöglich	Nein	Der geplante Ausbau der Friedrich-Hirsch-Straße inklusive einer öffentlichen Grünfläche/Versickerungsfläche für Regenwasser sorgt für einen angemessenen Abstand zwischen Bestandsbebauung und geplanten Gebäuden, so dass die Gartenbereiche der Bestandsbebauung ausreichend geschützt sind.
1.3	Befürchtung, dass hohe Bauten Schattenwurf auf die bestehenden Gärten erzeugen und Nutzung z. B. der Solarinstallationen einschränken; Planung führt zu erheblichem Wertverlust der Grundstücke. Vorschlag Einfamilienhäuser gegenüber der Georgstraße und Verlegung der Mehrfamilienhäuser an die Ecke Friedrich-Hirsch-Straße / Gilsonstraße bzw. an westlichen Rand des Neubaugebietes; kann gleichzeitig als Lärmschutz vor Bahnverkehr für dahinter liegende Neubausiedlung dienen.	Nein	Aufgrund der Entfernung von mindestens 50 m wird nicht befürchtet, dass ein Schattenwurf der geplanten Gebäude die Solarinstallationen der Bestandsgebäude beeinträchtigt. Die Planung führt insgesamt zu einer Stärkung des Stadtteiles als Wohngebiet, zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur und insgesamt zu einer Belebung des Stadtteiles. Der gewählte Häuser- und Wohnungsmix ergibt sich aus dem städtischen Wohnungsbedarf und führt zu einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen.
1.4	Keine zweispurige Zufahrt zum Neubaugebiet, sondern mit Anwohnerstraße; Erhaltung des Feldweges in Verlängerung der Friedrich-Hirsch-Straße.	Nein	Die Zufahrt zum Plangebiet dient ausschließlich der Erschließung des Neubaugebietes. Hier ist nur der Ziel- und Quellverkehr der neuen Anwohner zu erwarten. Aus dem überarbeiteten Siegerentwurf ist zu erkennen, dass die Wegeverbindung über den Feldweg erhalten bleibt und durch die geplante Anlage eines weiteren Fuß- und Radweges vom Feldweg zur Straße Fuchskaule gestärkt wird.