

## **Weiterentwicklung der Planung**

Die erste Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes hat in der Zeit vom 08.03. bis 10.04.2007 stattgefunden. Die vorgetragenen Anregungen und die zwischenzeitlich entstandenen Anforderungen der Schulplanung haben zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt. Diese Änderungen betreffen das bisher im Südwesten des Plangebietes festgesetzte Mischgebiet, das zugunsten eines deutlich vergrößerten Schulgeländes aufgegeben wurde. Sie betreffen ferner die Bebauung im Einmündungsbereich Grüner Weg/Am Feldrain. Hier wurde aufgrund der Anregungen der Eigentümer sowie der Anwohner südlich der Straße Am Feldrain die straßenbegleitende viergeschossige Bebauung aufgegeben und durch einen Lärmschutzwall ersetzt. Dies hat auch zur Folge, dass die Straße Grüner Weg nun beidseits durch eine öffentliche Grünfläche in Form eines Lärmschutzwalls gefasst wird und eine gewisse Eingangssituation zu den Wohngebieten bilden kann.

Die Anregungen zum Lärmschutz der Bezirkssportanlage haben dazu geführt, dass die Sportanlage einen bis zu 9,50 m hohen Lärmschutz erhält. Dieser besteht an der Sürther Hauptstraße aus einem 6,50 m hohen Lärmschutzwall, der um eine bis zu 2,00 m hohe Lärmschutzwand ergänzt wird. Die Sportplatzflächen (Fußballspielfeld und Kampfbahn) werden zusätzlich bis zu 1,50 m abgesenkt.

Neben den Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes, die als Folge hierzu eingebrachter Stellungnahmen erforderlich waren, wurden auch die Teile des Entwurfes nochmals überprüft und in Teilen überarbeitet, zu denen keine Stellungnahmen vorgetragen wurden. Diese Änderungen umfassen vor allem die Optimierung der inneren Erschließung und die gestalterischen Festsetzungen zur Dachform. Anstelle der bisher geplanten flach geneigten Dächer mit 15° Dachneigung sind nunmehr überwiegend Satteldächer mit einer Dachneigung von einheitlich 38° Dachneigung geplant.

Im östlichen Plangebiet (Bereich 1. Bauabschnitt) wurde die II-geschossige Bebauung nun auf eine I-geschossige Bebauung mit Satteldach reduziert. Insgesamt wurde die Dachlandschaft durch die Festsetzung von gleichseitigen Satteldächern weiter optimiert. Im Geschosswohnungsbau und im südöstlichen Baucluster ist weiterhin nur eine Flachdachbebauung zulässig. Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich auf die Bereiche westlich der Planstraße A (Verlängerung der Straße Grüner Weg) und beidseits der Planstraße B (Verlängerung der Eyselshovener Straße) und greift dabei die typische und gebotene III- und IV-Geschossigkeit für Mehrfamilienhäuser auf. Das vierte Geschoss wird jedoch so begrenzt, dass hier nur ein Vollgeschoss mit bis zu 75 % der darunterliegenden Fläche errichtet werden kann.

Innerhalb des Plangebietes sollen kleine Plätze die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum stärken. Der ursprüngliche Planungsgedanke aus dem städtebaulichen Wettbewerb wurde hier wieder aufgenommen.

Im Bereich der sozialen Infrastruktur wurden die Kindertagesstättenstandorte noch weiter optimiert. Zwei Standorte befinden sich nun in unmittelbarer Nähe zu den Planstraßen A und B, ein Standort wurde an die öffentliche Grünfläche herangerückt. Die bisher weiter östlich gelegenen Bolzplätze und der Spielplatz wurden in die westliche Grünfläche verlegt.

Die Weiterentwicklung der Planung hat auch dazu geführt, dass von den ursprünglich vorgesehenen 920 bis 980 Wohneinheiten jetzt noch ca. 750 bis 850 Wohneinheiten entstehen können. Hierbei sind ca. 400 bis 450 Wohnungen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und ca. 350 bis 400 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geplant.