Begründung der Abwägung der aus der Öffentlichkeit eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen zum BP Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änd.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bürgerversammlung am 31.05.2017

Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berück-sichtigt
Gewerbliche Nutzung, Nahversorgung		
Es wird angeregt, die Versorgungsfunktion des Quartiers zu verbessern und weitere Nahversorgungseinrichtungen, wie z.B. einen Lebensmittelmarkt oder einen Drogeriemarkt, vorzugsweise im Süden des Plangebietes und längs zur Hermann-Löns-Straße vorzusehen.	Die Anregung wird aufgegriffen. Der Investor bemüht sich um die Ansiedlung eines Nahversorgers im südlichen Abschnitt des Plangebietes. Die Planungen sehen einen Gebäudekomplex mit einem Supermarkt unter 800 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen vor. Derzeit ist jedoch noch nicht sicher, ob sich ein Interessent für die Ansiedlung eines Nahversorgers am Standort finden lässt. Sollte dies nicht der Fall sein, soll der südliche Bereich des Plangebietes für die Ansiedlung von nicht-störendem Gewerbe genutzt werden.	**ja**
Es wird gefragt, ob bereits konkrete Betreiber der gewerblichen Nutzungen feststehen.	Der Investor ist derzeit mit verschiedenen möglichen Betreibern im Gespräch. Priorität liegt hierbei auf der Suche nach einem Interessenten für die Ansiedlung eines Nahversorgers.	
Es wird angeregt, dass im südlichen Teil des Plangebietes weitere Nutzungen, wie z.B. Arztpraxen, zugelassen werden sollen.	Durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten ist die Ansiedlung von Arztpraxen im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf (Stadtteilhaus) zulässig.	**ja**
Es wird angeregt, für den südlichen Teil des Plangebietes auch Wohnnutzungen zuzulassen.	Angesichts des hohen Gewerbeflächenbedarfes verfolgt die Stadt im Rahmen der Planungen auch das Ziel der Ansiedlung von Gewerbe im Plangebiet. Hierfür soll vor allem der südliche Teil des Plangebietes vorgehalten werden. Im Fall einer Ansiedlung eines Nahversorgers in diesem Bereich sollen auch hier in den Obergeschossen weitere Wohnungen zugelassen werden. Sollte es nicht zu der gewünschten Ansiedlung eines Nahversorgers kommen, soll die Fläche für nicht-störendes Gewerbe vorgehalten werden. Für diesen Fall ist beabsichtigt, die Umsetzung weiterer Wohnungen in diesem Teil des Geltungsbereiches auszuschließen. Da diese Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans nicht möglich sind, werden die erforderlichen Vereinbarungen im Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor getroffen.	**z.T.**

Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berück-sichtigt
Stadtteilhaus, Kita		
Es wird gefragt, ob für das geplante Stadtteilhaus bereits konkrete Planungen vorliegen.	Konkrete Planungen für das Stadtteilhaus liegen derzeit noch nicht vor.	
Es wird angeregt, für das Stadtteilhaus generationenübergreifende Angebote zu schaffen.	Kenntnisnahme, die Anregung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Es wird jedoch angestrebt, auch generationenübergreifende Angebote im Stadtteilhaus zu schaffen.	
Es wird die Integration der Kita in das Stadtteilhaus insbesondere im Hinblick auf die Bring- und Holverkehre und die Verkehrsqualität (fließender / ruhender Verkehr) der umliegenden Straßen kritisch hinterfragt. Es wird angeregt, die Kita im Süden des Plangebietes zur Hermann-Löns-Straße oder im Nordosten, erschlossen von der Gustav-Stresemann-Straße anzuordnen.	Die Kita soll bewusst im Stadtteil integriert platziert und zu den Wohnnutzungen hin orientiert werden, damit möglichst viele Bewohner die Einrichtung fußläufig erreichen können. Zudem bietet die Lage im Nordwesten des Plangebietes den Vorteil der Nähe zu der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz. Die Stadt ist sich des zusätzlichen Parkdrucks aufgrund des durch Kita und Stadtteilhaus hervorgerufenen Bring- und Holverkehrs bewusst. Hierauf wird im Rahmen der Hochbauplanung entsprechend reagiert. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses ist durch die Ansiedlung des Stadtteilhauses nicht zu erwarten.	**nein**
Es wird angeregt, den Kita-Bedarf im Hinblick auf die beiden in der Nachbarschaft bestehenden Kitas zu prüfen. Es wird der Hinweis gegeben, dass im Quartier in der Vergangenheit eine Kinderbetreuungseinrichtung geschlossen wurde. Es wird daher angeregt, diesbezügliche Leerstände zu vermeiden.	Derzeit sind drei Kitas im Stadtteil Hand vorhanden. Diese bieten kein ausreichendes Angebot für die prognostizierten Kinderzahlen. Für den Stadtteil Hand wird seitens der Stadt für die kommenden Jahre ein Bedarf von mindestens 90 zusätzlichen Kita-Plätzen prognostiziert, was dem Angebot einer dreigruppigen Kita entspricht.	**nein**
Wohnbebauung		
Es wird der Hinweis gegeben, dass das Hermann-Löns-Quartier eines der am dichtesten bebauten Gebiete in der Stadt ist. Es wird in diesem Zusammenhang der Dichtemaßstab und die Verkehrssteigerung kritisch hinterfragt.	Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 ermöglichte städtebauliche Dichte entspricht den Dichtewerten der umliegenden Bebauung. Ebenso geht mit der B-Plan-Änderung keine nennenswerte Erhöhung der möglichen Dichte gegenüber dem aktuell gültigen Planungsrecht einher. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 grenzt zudem im Norden unmittelbar an einen weitläufigen Grünzug an. Der Dichtegrad im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1551 wird somit auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert.	**nein**

Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berück-sichtigt
Es wird gefragt, ob die Planung der Wohnungen die Eignung für Senioren (barrierefrei) berücksichtigt.	Im Rahmen der Planung soll kein besonderer Fokus auf seniorengerechtes Wohnen gelegt werden. Prinzipiell ist jedoch im Wohnungsneubau ein gewisser Anteil an barrierefreien Wohnungen vorzuhalten. So müssen gem. § 49 Abs. 2 BauO NRW in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.	**z.T.**
Es wird gefragt, ob Eigentums- oder Mietwohnungen oder öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen wird. Es wird angeregt, dass im Quartier kein sozial geförderter Wohnraum entstehen soll. Es wird gefragt, ob der Realisierungszeitraum, die Bildung von Bauabschnitten und die Wohnungspreise bereits feststehen.	Die Planung sieht eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen für verschiedene Zielgruppen vor. Die Entscheidung, ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen handeln wird, ist noch nicht gefallen. Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist hier nicht geplant. Der Baubeginn ist für das Jahr 2018 vorgesehen. Bauabschnitte und Wohnungspreise stehen noch nicht fest.	
Erschließung Es wird der Hinweis gegeben, dass im Bereich der Gustav-Stresemann-Straße Parkplätze oft durch Lkw belegt sind.	Durch die Anordnung großer Teile der geplanten Stellplätze als „Querparker" in der Gustav-Stresemann-Straße wird das Parken von Lkw in diesen Bereichen künftig nicht möglich sein.	**ja**
Es wird angeregt, im Plangebiet eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen und Besucherstellplätzen vorzusehen. Es wird nach dem Stellplatzschlüssel der geplanten Nutzungen gefragt.	Für die Planungen wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit zzgl. 0,3 Besucherstellplätzen zugrundegelegt. Hinzu kommen die Stellplätze für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet.	**ja**
Es wird der Hinweis auf die angespannte Verkehrssituation sowie den hohen Parkdruck im Bereich Willy-Brandt-Straße gegeben. Es wird angeregt, die Tiefgaragenzufahrten an der Gustav-Stresemann-Straße zu positionieren, um die Verkehrsbelastung auf die Willy-Brandt-Straße abzumildern.	Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Willy-Brandt-Straße auf ein verträgliches Maß zu beschränken, werden auch über die Gustav-Stresemann-Straße zwei Einfahrtmöglichkeiten in das Plangebiet geschaffen und die erforderlichen öffentlichen Parkplätze entlang der Gustav-Stresemann-Straße platziert. Durch das Aufstellen von Pollern auf der im südlichen Bereich vorgesehenen Privatstraße (im Bebauungsplan als GFL-Fläche festgesetzt) wird eine vollständige Durchfahrt durch das Plangebiet unterbunden. Hierdurch wird ein Großteil der Zu- und Abfahrten in und aus dem Plangebiet über die Gustav-Stresemann-Straße stattfinden, insbesondere zum bzw. von dem südlichen Grundstück (Nahversorger / Wohnen bzw. nicht-störendes Gewerbe). Eine vollständige Erschließung des Plangebietes über die Gustav-Stresemann-Straße ist aufgrund der vorhandenen Geländesituation baulich schwer umsetzbar.	**z.T.**

Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	**berück-sichtigt**
Sonstiges Es wird nach den Eigentumsverhältnissen gefragt.	Die gesamten privaten Flächen im Plangebiet wurden durch die Firma Interboden aufgekauft.	