

Anregungen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Über die Stellungnahmen der Bürger zu den **Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vom 15. März 2013**, die im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** vorgebracht wurden, wird im Folgenden berichtet:

Die Namensliste der Beteiligten ist als Anlage 9 angefügt.

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in Bebauungsplan	
		ja	nein
<p>Beteiligter Nr. 1 (Schreiben vom 27.06.2013)</p> <p>Unbedingte Nutzung von Solarenergie, Festsetzung auf Dächern und an Fassaden</p> <p>Schließung der Breitscheidstraße für den PKW-Verkehr zwischen Hasenbergspielplatz und begrüntem Olga-Platz</p> <p>Für Baugemeinschaften soll mindestens Baufeld 2 vorgesehen werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht dieses, die Verpflichtung soll in den Kaufverträgen erfolgen.</p> <p>Eine Schließung ist nicht möglich, da die Breitscheidstraße eine wichtige Netzstraße ist und im Falle einer Störung in der Schloß-, Bismarck-, Bebelstraße die Breitscheidstraße als Ausweichstrecke notwendig ist</p> <p>Bebauungsplan ermöglicht dieses, die endgültige Festlegung erfolgt in den Kaufverträgen</p>	<p>teilweise</p>	<p>X</p> <p>X</p>
<p>Beteiligter Nr. 2 (Schreiben vom 30.06.2013)</p> <p>Mindestens 50 % der Wohnungen sind für Baugemeinschaften vorzusehen auf den Baufeldern 2 und 3</p> <p>Photovoltaik-Anlagen sind nicht ausschließlich auf den Dächern vorzusehen sondern auch an geeigneten Fassaden.</p> <p>Breitscheid- und Hasenbergstraße sollen als verkehrsberuhigter Bereich</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht dieses, die endgültige Festlegung erfolgt in den Kaufverträgen.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht dieses, die Festlegung erfolgt in den Kaufverträgen.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Aussage. Aus Sicherheitsgründen (Kita) sind</p>	<p>X</p> <p>teilweise</p>	<p>X</p>

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in Bebauungsplan	
		ja	nein
zum Einkaufsmarkt und genügend Aufstellfläche im Bereich der Fußgängerampeln entsteht.			
<p>Beteiligter Nr. 5 (Schreiben vom 03.07.2013)</p> <p>Sowohl Baufeld 2 als auch Baufeld 3 sollen für Baugruppen zur Verfügung gestellt werden. Dadurch kann verhindert werden, dass 2 sterile Großgebäude an der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) das Stadtbild negativ beeinflussen.</p> <p>Das in Baufeld 2 zwischen den Bauwischen liegende Gebäude an der Breitscheidstraße ist zu klein um als Zweispänner entwickelt zu werden. Es soll auf einen Bauwisch verzichtet werden.</p> <p>Die Grundlage für die SIM-Berechnung sollte sich auf das Gesamtgelände plus angrenzende Straßen beziehen.</p>	<p>Unabhängig von der Eigentümerstruktur setzt der Bebauungsplan Eingangs- und Gebäudehöhen fest, die sich kleinteilig an die Topografie anpassen. Dadurch ist eine gewisse Kleinteiligkeit im Stadtbild gewährleistet (siehe Anlagen 13a und 13b. Die eigentliche Parzellierung und die Zuordnung zu Baugemeinschaften wird im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf festgelegt.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht durch seine Festsetzungen zur Bauweise auch ein breiteres Gebäude und 2 Bauwische.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen und nach den bestehenden SIM-Grundsätzen nicht möglich, Eigentümer bestehender Gebäude zu SIM zu verpflichten.</p>	<p>teilweise</p> <p>teilweise</p>	<p>X</p> <p>X</p>
<p>Beteiligter Nr. 6 (Schreiben vom 03.07.2013)</p> <p>Gewachsene Baugruppen können nicht einfach SIM geeignete Mitglieder generieren.</p> <p>50 % der Wohneinheiten oder mehr und die Baufelder 2 und 3</p>	<p>Entscheidungen hierzu fallen im Zuge der Vermarktung</p> <p>Bebauungsplan ermöglicht dieses, die endgültige Festlegung</p>		<p>X</p> <p>X</p>

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in Bebauungsplan	
		ja	nein
<p>sind für Baugemeinschaften zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Ein Gestaltungsbeirat soll geschaffen werden.</p> <p>Es soll eine qualitätvolle Gestaltung der Dachlandschaft mit Photovoltaik und belebbaren Dachgärten erfolgen.</p> <p>Vollsortimenter soll auf max. 1500 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.</p> <p>Nachbarschaftszentrum mit 200m²</p> <p>Schallschutz bei Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen</p> <p>Barrierefreie Zugänge zu allen Gebäuden und Freiflächen</p>	<p>erfolgt in den Kaufverträgen</p> <p>Entscheidungen hierzu fallen im Zuge der Vermarktung</p> <p>Der B-Plan sieht begrünte Dächer mit und ohne Photovoltaik und Dachterrassen auf denen belebbare Gärten angelegt werden können (Vordergebäude der Baufelder 2 und 3), vor.</p> <p>Der B-Plan ermöglicht nur im 1. Untergeschoss des Baufelds 4 eine begrenzte Fläche. Die Verkaufsfläche soll im Grundstückskaufvertrag auf 1.200 m² begrenzt werden.</p> <p>Entscheidung bei Vermarktung</p> <p>Die Richtwerte der TA Lärm sind einzuhalten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind entsprechende Nachweise zu führen und ggf. Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Die B-Plan-Konzeption ermöglicht weitgehend barrierefreie Durchwegungen. Eine konsequente Durcharbeitung ist erst im Zuge der Gebäudeplanung möglich und kann bei der Grundstücksvergabe als Kriterium zum Tragen kommen.</p>	<p>teilweise</p> <p>X</p> <p>teilweise</p>	<p>X</p> <p>X</p>
<p>Beteiligter Nr. 7</p> <p>50 % der Wohneinheiten oder mehr und die Baufelder 2 und 3 sind für Baugemeinschaften zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die Projektgruppe Olgäle 2012 e.V. soll in die Diskussion zur</p>	<p>Bebauungsplan ermöglicht dieses, die endgültige Festlegung erfolgt in den Kaufverträgen</p> <p>nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens</p>		<p>X</p> <p>X</p>

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in Bebauungsplan	
		ja	nein
<p>Gemeinderatsdrucksache zur Vermarktung und Ausschreibung einbezogen werden.</p> <p>Es sollen 50 % der Wohneinheiten nach SIM gefördert werden.</p> <p>Es soll eine qualitätvolle Gestaltung der Dachlandschaft erfolgen. Photovoltaik ist auch an geeigneten Fassaden vorzusehen zu Gunsten begrünter Terrassen.</p>	<p>Entscheidungen hierzu fallen im Zuge der Vermarktung</p> <p>Der B-Plan sieht begrünte Dächer mit und ohne Photovoltaik und Dachterrassen, auf denen auch Gärten angelegt werden können (Vordergebäude der Baufelder 2 und 3) vor. Der Begriff begrünte Terrassen ist als Begriff widersprüchlich und als B-Plan-Festsetzung nicht geeignet. Photovoltaik kann auch an Fassaden, die nicht zum Straßenraum orientiert sind, angebracht werden.</p>	teilweise	X
<p>Ein Gestaltungsbeirat soll geschaffen werden.</p>	<p>Entscheidungen hierzu fallen im Zuge der Vermarktung</p>		X
<p>Vollsortimenter soll auf max. 1500 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.</p>	<p>Der B-Plan ermöglicht nur im 1. Untergeschoss des Baufelds 4 eine begrenzte Fläche. Die Verkaufsfläche soll im Grundstückskaufvertrag auf 1.200 m² begrenzt werden.</p>	X	
<p>Nachbarschaftszentrum mit 200 m²</p>	<p>Entscheidung bei Vermarktung</p>		X
<p>Schallschutz bei Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen</p>	<p>Die Richtwerte der TA Lärm sind einzuhalten. Im Zuge des Bauantragverfahrens sind entsprechende Nachweise zu führen und ggf. Maßnahmen zu treffen.</p>		X
<p>Barrierefreie Zugänge zu allen Gebäuden und Freiflächen</p>	<p>Die B-Plan-Konzeption ermöglicht weitgehend barrierefreie Durchwegungen. Eine konsequente Durcharbeitung ist erst im Zuge der Gebäudeplanung möglich und kann bei der</p>	teilweise	

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in Bebauungsplan	
		ja	nein
	Grundstücksvergabe als Kriterium zum Tragen kommen.		
<p>Beteiligter Nr. 8 (Schreiben vom 03.07.2012)</p> <p>Gewachsene Baugruppen können nicht einfach SIM geeignete Mitglieder generieren. SIM-Anteil auf 30 % bezogen auf das Gesamtareal</p> <p>Mehr als 50 % der Wohneinheiten sollen für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Baugemeinschaften sollen den Baufeldern 2 und 3 zugeordnet werden, insbesondere auch an der Hasenbergstraße.</p> <p>Es ist ein Gestaltungsbeirat zu schaffen.</p> <p>Es soll eine qualitätvolle Gestaltung der Dachlandschaft mit Photovoltaik und belebbaren Dachgärten erfolgen.</p> <p>Vollsortimenter soll auf max. 1500 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.</p> <p>Nachbarschaftszentrum mit 200 m²</p> <p>Schallschutz bei Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen</p>	<p>Entscheidungen hierzu fallen im Zuge der Vermarktung</p> <p>Der B-Plan sieht begrünte Dächer mit und ohne Photovoltaik und Dachterrassen auf denen belebbare Gärten angelegt werden können (Vordergebäude der Baufelder 2 und 3), vor.</p> <p>Der B-Plan ermöglicht nur im 1. Untergeschoss des Baufelds 4 eine begrenzte Fläche. Die Verkaufsfläche soll im Grundstückskaufvertrag auf 1.200 m² begrenzt werden.</p> <p>Entscheidung bei Vermarktung</p> <p>Die Richtwerte der TA Lärm sind einzuhalten. Im Zuge des Bauantragverfahrens sind entsprechende Nachweise zu</p>	<p></p> <p>teilweise</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in Bebauungsplan	
		ja	nein
	unterschiedlichen Höhenlage der Untergeschosse nicht möglich.		
<p>Beteiligter Nr. 10 (Schreiben vom 04.07.2013)</p> <p>Atrium-Gebäude auf Immobilienmesse, welches ¼ der Gesamtfläche einnimmt wäre überdimensional.</p> <p>Alle Bauplätze sollen an Baugemeinschaften vergeben werden, Investoren ausgeschlossen werden, um die Vielfalt zu gewährleisten.</p> <p>BHKW ist gut, es ist eher Solarthermie als Photovoltaik zu verwenden.</p> <p>Warum nicht eine große Tiefgarage mit einer Einfahrt an der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße), um Verkehr aus dem Quartier heraus zu halten.</p> <p>Wohnungsgrößen eher für junge Familien mit Größen von ca. 100 m²</p>	<p>Nach dem Bebauungsplan ist durch die Festsetzung der Baufenster kein Gebäude möglich, das ein Viertel der Gesamtfläche einnimmt.</p> <p>Entscheidungen hierzu fallen im Zuge der Vermarktung</p> <p>Das Energiekonzept kommt zu einem anderen Ergebnis.</p> <p>Aus Gründen der Nachhaltigkeit in Bezug auf einen späteren Stadtumbau, aus Gründen der gewollten Kleinteiligkeit und wegen der Topographie ist die Tiefgaragenkonzeption in 4 getrennten Einheiten vorgesehen.</p> <p>Die Wohnungsgrößen sind Thema der weiteren Gebäudeplanung.</p>	X	X
<p>Beteiligter Nr. 11 (Schreiben vom 04.07.2013)</p> <p>Die Schaffung neuer Grün- und Aufenthaltsbereiche hat zur Folge, dass mehr Verkehr in Breitscheid- und Senefelderstraße zu erwarten ist und die dortige Bestandsbebauung erhöhtem Lärm ausgesetzt wird.</p>	<p>Die Grün- und Aufenthaltsbereiche werden entlang der Hasenberg- und Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) entstehen, die Verkehrsfunktion der beiden Straßen wird nicht aufgehoben. Es ist lediglich geplant in der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) die rechte Fahr-</p>		

Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt in Bebauungsplan	
		ja	nein
<p>Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sollen Umhausungen erhalten. Zu- und Ausfahrt sollen getrennt werden.</p> <p>Anlieferung des Vollsortimenters von der Senefelderstraße wird abgelehnt.</p>	<p>und Abbiegespur in die Hasenbergstraße aufzugeben und die Hasenbergstraße im Einbahnverkehr zu organisieren. Die Mehrbelastung in der Senefelderstraße wird zwischen ca. 270 und 570 Kfz/Tag liegen, das entspricht einer Verkehrszunahme um 8 bis 17 % und einer Lärmzunahme von weniger als 1 dB(A). In der Breitscheidstraße wird im Abschnitt zwischen Senefelderstraße und Hasenbergstraße eine geringfügige Mehrbelastung von 190 Kfz/Tag erwartet, im Abschnitt zwischen Schwab- und Hasenbergstraße eine Minderbelastung von 160 Kfz/Tag.</p> <p>Die Richtwerte der TA Lärm sind einzuhalten. Bei Vorliegen eines konkreten Architekturentwurfes sind im Zuge des Bauantragverfahrens entsprechende Nachweise zu führen und ggf. Maßnahmen zu treffen. Eine Trennung von Ein- und Ausfahrt bringt lärmtechnisch keine Vorteile.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten wird darauf hingewiesen, dass nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf und der TA Lärm im gesamten Gebiet von 22:00 Uhr bis 6 Uhr keine Anlieferung gewerblicher Betriebe zulässig wäre und die Tiefgarage des Vollsortimenters in diesem Zeitraum zu schließen wäre.</p>		<p>X</p> <p>X</p>