

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1256V - Memeler Straße / Nathrather Straße -

Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen

Offenlegungsbeschluss

Stand 07.2021

Würdigungsvorschläge zu den bis zur öffentlichen Auslegung der Planung vorgebrachten Stellungnahmen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Datum
<p>Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst.</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	
<p><u>mit Planungsrelevanten Hinweisen:</u></p>	
<p>1. Öffentliche Bürgerdiskussion am 12.06.2019</p>	12.06.2019
<p>2. Schriftliche Stellungnahmen (zusammengefasst nach Themenblöcken)</p>	

1. Protokoll

über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Allgemeines:	
<u>B-Plan Verfahren:</u>	Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1256V
	- Memeler Straße / Nathrather Straße –
<u>Veranstaltungsort:</u>	Bürgerbahnhof Vohwinkel
	Bahnstraße 16, 42327 Wuppertal
<u>Termin und Dauer:</u>	12.06.2019, 18:00 Uhr – 20:00 Uhr
<u>Leitung und Moderation:</u>	Herr Fragemann, Bezirksbürgermeister Vohwinkel
<u>Verwaltung:</u>	Herr Röhrig, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Stadtplaner
	Herr Walter, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Stadtplaner
	Frau Dunkel, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Technik
<u>Vorhabenträger:</u>	Frau Gericke, ebv, Geschäftsführerin
	Herr Henning, HGMB Architekten
<u>Teilnehmerzahl:</u>	ca. 75 Personen

Eingangserläuterungen der Verwaltung:

Herr Fragemann begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger zu der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Er stellt die Beteiligten der Stadtverwaltung, die anwesenden Bezirksvertreter und den Vorhabenträger vor.

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1256V – Memeler Straße / Nathrather Straße – so berichtet er, sei in der vergangenen Bezirksvertretungssitzung schon diskutiert worden und es waren einige interessierte Bürger anwesend.

Herr Röhrig begrüßt ebenfalls die Bürgerinnen und Bürger und informiert über den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens, den ausgelegten Flyer und über die Beteiligungsmöglichkeiten im persönlichen Gespräch oder im Internet (www.wuppertal.de/bebauungsplaene).

Er berichtet, dass der Rat auf Grund der Prognosen des Bevölkerungszuwachses in Wuppertal der Stadtverwaltung den Auftrag erteilt hat 110ha Wohnbauflächen zu generieren.

Die Wohnungsbaugesellschaft EBV e.G. sei an die Stadt herangetreten mit dem Antrag die bestehende Wohnbebauung an der Memeler Straße zu sanieren und das Wohnquartier durch eine Neubaumaßnahme an der Nathrather Straße zu erweitern.

Daraufhin wurde am 09. Mai 2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Beschluss gefasst, ein vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Nach diesem Einleitungsbeschluss wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt, um möglichst viele Informationen zu dem Plangebiet zusammenzutragen. Diese werden ausgewertet und in einen Bebauungsplan Entwurf eingearbeitet, der den politischen Gremien vorgestellt wird. Beschließt die Politik die öffentliche Auslegung, wird der Entwurf für die Öffentlichkeit einen Monat ausgelegt; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden beteiligt. Während der öffentlichen Auslegung besteht die Möglichkeit die verfahrensrelevanten Unterlagen einzusehen und zum Planentwurf Stellungnahmen abzugeben. Diese werden abgewogen, in den Bebauungsplan eingearbeitet und wieder den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Beschließt der Rat der Stadt Wuppertal diese Satzung, ist der Bebauungsplan nach der Bekanntmachung rechtskräftig.

Herr Röhrig betont, dass das Verfahren grundsätzlich ergebnisoffen geführt wird und erläutert die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürgern, wie die heutige Veranstaltung, die Offenlage und die Möglichkeiten zu klagen nach der Rechtskraft des Planes.

Herr Henning (HGMB Architekten) stellt das Baukonzept vor. Er beschreibt die Weiterentwicklung des Quartiers durch moderne Architektur, die den Bewohnern Freiräume und Ausblicke bietet. Die in die Jahre gekommenen Häuser würden durch die Sanierung in Häuser umgebaut, in denen zeitgemäßes Wohnen mit Energieeffizienz und Barrierefreiheit angeboten würde. Die Gebäude an der Memeler Straße sollen an den Rückseiten durch Anbauten ergänzt werden. Die Straßenfassaden sollen behutsam modernisiert werden, so dass der ursprüngliche Charakter des Straßenraums erhalten bleibt. Es werde eine Verbindung zwischen Alt und Neu geschaffen. An der Nathrather Straße sollen Neubauten in offener Bauweise entstehen, die Durchblicke und besonnte Außenräume erlauben. Die neuen Gebäude sollen auch älteren Bewohnern die Möglichkeit bieten, lange und selbstbestimmt in ihrer angestammten Nachbarschaft zu leben. Die zeitgemäßen Grundrisslösungen richten

sich aber auch an junge Familien. Die Wegestrukturen sollen ergänzt und aufgewertet werden. Die Tiefgaragen können auch von den Bewohnern der Memeler Straße genutzt werden, wodurch insgesamt eine deutliche Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum erreicht wird. Das Entlüftungskonzept der Tiefgaragen werde noch erarbeitet.

Diskussion:

Bürger: Wieviel Wohneinheiten gibt es jetzt und wie viele werden es nach Fertigstellung der Neubauten sein?

Frau Gericke (ebv): Im Bestand sind derzeit 68 Wohnungen und nach Fertigstellung der Baumaßnahme seien es nach derzeitiger Planung 113 Wohneinheiten.

Eine Bürgerin sagt, dass sie die Sanierung begrüße, da sie der Meinung sei, dass Wohnungen barrierefrei sein müssen und dass die geplante Tiefgarage den ruhenden Verkehr in der Nathrather Straße verringere. Sie halte die Dichte der parkenden PKW und die vielen Radfahrer, die durch die Nordbahntrasse jetzt durch die Straße führen, für gefährlich. Sie möchte wissen, ob die Nathrather Straße 2-spurig mit Fahrradweg ausgebaut werde.

Herr Röhrig antwortet, dass dies bisher nicht geplant sei. Er werde diese Anregung aufnehmen und an der Ressort Straßen und Verkehr weiterleiten, mit der Bitte darüber nachzudenken.

Frau Gericke ergänzt, dass der Überschuss an Stellplätzen in den Tiefgaragen an „Fremdmieter“ vergeben werden könne und der Verkehrssituation zuträglich sein würde.

Eine Bürgerin fragt, welche Heizungsanlage geplant sei.

Herr Henning antwortet, dass das Energiekonzept noch nicht erstellt sei, aber so klimafreundlich und energieeffizient wie möglich geplant würde. Durch gute Dämmung wolle man den Heizbedarf so gering wie möglich halten.

Eine Bürgerin fragt nach, welche Auswirkungen die geplanten Gebäude, auf Grund deren Dimensionierung, auf die Verschattung der Bestandsgebäude haben wird.

Herr Henning sagt, dass ein 3D-Modell erstellt wurde, um dies darzustellen. Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden, die die Landesbauordnung vorgibt, würden eingehalten, um die Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten.

Sie fragt weiter, ob die Höhenverhältnisse des geplanten Eckgebäudes mit den Einfamilienhäusern Hasnacken 1 und 3 auch gegenübergestellt wurden.

Herr Henning gibt der Bürgerin Recht, dass auch Einfamilienhäuser in der Siedlung stünden. Da aber die Gebäudesituation heterogen sei und man sich an den ortsbildprägenden Häusern orientiert hätte, sei diese Planung im Wettbewerb angenommen worden. Durch den abgestuften Baukörper hätte man eine architektonische Antwort auf die vorhandene Situation gefunden.

Ein Bürger fragt wie eine städtebauliche Betonung definiert sei.

Herr Henning antwortet, dass eine städtebauliche Betonung von jedem Architekten anders definiert würde. In diesem Fall bedeute es, dass der Eingang in das Wohnquartier Tesche definiert würde. Zum Beispiel diene diese Betonung dem Ortsfremden zur Orientierung.

Die Bürger möchten die Größenverhältnisse der Bestandsbebauung zu den neu geplanten Gebäuden gegenübergestellt bekommen, um zu sehen wie sich die Größenverhältnisse an der Nathrather Straße verändern wird. Es wird befürchtet, dass die Neuen, bis zu 4-geschossigen Gebäude, zu hoch im Vergleich zu den 1- bis 2-geschossigen Häusern sein werden.

Es wird gefragt, warum das Sanierungskonzept der Memeler Straße nicht auf die Nathrather Straße übertragen werde.

Herr Röhrig merkt an, dass es im Plangebiet zur Zeit keinen Bebauungsplan gibt.

Herr Henning führt dazu aus, dass die zukunftsweisende, moderate Nachverdichtung, die in diesem Bebauungsentwurf gezeigt würde, zeitgemäß sei, damit der Wohnraum bezahlbar bliebe. Dies sei auch ein Grund, warum dieser Entwurf den Wettbewerb gewonnen hätte.

Frau Gericke antwortet, dass die Gebäude an der Nathrather Straße nicht sanierungsfähig gewesen seien und es deshalb nicht Gegenstand der Planung gewesen sei dafür ein Sanierungskonzept zu entwickeln. Es habe nun ein Kompromiss zwischen Sanierung des Bestandes und neuer Bebauung gegeben. Der Wunsch nach barrierefreiem und komfortablerem Wohnen sei gerade von älteren Bewohnern gekommen. Das sei im Altbestand nicht umsetzbar gewesen. Es werde jedem Mieter eine Ausweichwohnung angeboten.

Ein Bürger möchte konkret wissen, um wieviel höher das Eckgebäude an der Nathrather Straße geplant sei. Es bestünde die Sorge, dass diese Bewohner zu sehr in die Gärten der Nachbarschaft schauen könnten.

Frau Gericke und Herr Henning sagen, dass sie die absoluten Höhen des Bestandes nicht kennen würden.

Dazu fragt eine Bürgerin wie es sein könne, dass die Ist-Höhen nicht bekannt seien und man dennoch wisse, dass durch die neue Bebauung keine Verschattung zu befürchten sei, die Blickachsen bestehen blieben und die Gärten uneinsehbar blieben.

Frau Gericke überschlägt, dass die Neubebauung kaum höher sei als der Bestand.

Ein Bürger bittet um schnellstmögliche, genaue Aufmaße zu den Höhen, Grundrissen und Schnitten im Altbestand, als auch bei den geplanten Gebäuden an der Nathrather sowie der Memeler Straße. Nur so wären Fakten als Diskussionsgrundlage gegeben.

Frau Gericke und Herr Röhrig verweisen auf den frühen Planungsstand und sichern diese Angaben zum Offenlegungsbeschluss zu.

Ein Bürger möchte wissen wie sich der Mietpreis entwickeln wird.

Frau Gericke antwortet, dass die Mietpreise im Altbestand durchmischte seien, je nach Mietdauer und Modernisierungsstand. Die Durchschnittskaltmiete betrage 5,69 €.

Wie hoch die Miete nach Sanierung und Neubau sein werde, könne sie zum frühen Planungsstand noch nicht sagen, dies richte sich an den Baukosten, die zurzeit nicht absehbar wären.

Ein Bürger möchte wissen für welche Mieterzielgruppen die Neubauten gedacht seien. Die jetzigen Mieter, die ausziehen müssten würden ja nicht wieder zurückziehen.

Weiter möchte er wissen warum nicht bei Mieterwechsel modernisiert werden könne.

Frau Gericke antwortet, dass jeder Mieter wieder zurückziehen könne. Die Modalitäten seien jetzt noch nicht abschließend bekannt, die jetzigen Mieter bezögen vielleicht kleinere Wohnungen, die dann nicht teurer seien als die Alten. Barrierearme Wohnungen seien allerdings auch etwas anders aufgeteilt als die Bestehenden.

Sie antwortet, dass diese Einzelmodernisierungen bei umfangreichen Maßnahmen nicht möglich und wirtschaftlich wären.

Eine Bürgerin und weitere Bürger möchten wissen wie dick die Wände in den zu sanierenden Häusern an der Memeler Straße im Vergleich zur Nathrather Straße sind. Sie fragt sich warum dort die alten Häuser stehen bleiben könnten und an der Nathrather Straße nicht. Es sei unverständlich, dass in anderen Quartieren ohne Auszug der Mieter saniert werden könne und hier nicht.

Herr Henning erklärt, dass das Straßenbild erhalten werden sollte und eine qualitativ hochwertige Bebauung geplant sei, auch wenn das nicht unbedingt den wirtschaftlichen Interessen entspreche. Dies wäre durch den Wettbewerb zur Planung erst möglich geworden.

Herr Röhrig gibt zu bedenken, dass der Umgang mit den Gebäuden immer eine Entscheidung der Eigentümer sei, was man nicht in Frage stellen könne. Er zeigt ergänzend die positiven Aspekte dieser Planung aus städtischer Sicht auf. Die Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet sei wünschenswert. Die Außengestaltung und die Tiefgarage seien positiv zu betrachten und es würde sehr behutsam mit den Gebäuden an der Memeler Straße umgegangen.

Die Bürger erzählen wie sanierungsbedürftig die einen Häuser seien und wie gut und behutsam wiederum andere saniert wurden. Das Quartier bestehe seit 100 Jahren und der Charakter solle erhalten werden. Er bittet die Entscheidungsträger zu überdenken, ob die Siedlung so wie sie ist erhalten werden könne.

Eine Bürgerin ergänzt, dass sie 50 Jahre in der Nathrather Straße 35 wohne und die evb, trotz vieler Modernisierungen, dieses Haus nicht erhalten könne.

Andere Bürger wünschen den Erhalt der Häuser.

Herr Röhrig antwortet, dass der Gestaltungsbeirat und auch die Stadt Wuppertal das Sanierungsvorhaben begrüßen. Die vorgelegte Planung sei städtebaulich verträglich und es hätte sich in dem städtebaulichen Wettbewerb gezeigt, dass das Preisgericht auch von der Lösung überzeugt sei.

Frau Gericke erläutert weiter, dass die Bewohner des ersten Bauabschnitts in 2017 über die Maßnahmen informiert wurden. Frühzeitig sei auf das Erfordernis des Umzuges hingewiesen worden. Außerdem könnten sich die Vertreter der Mieter mit ihren Einwänden und Fragen zu verschiedenen Projekten an den Vorstand wenden. Der Vorstand der Genossenschaft sei dafür verantwortlich nach wirtschaftlichen Aspekten unternehmerische Entscheidungen zu treffen.

Eine Bürgerin merkt an, dass nach dem Stadtentwicklungskonzept eine Entsiegelung der Flächen stattfinden soll. Sie ist der Meinung das in dieser Planung nun ein Rückschritt erfolge. Der grüne Innenbereich würde zu weiten Teilen durch Garagenzufahrten und die Verlegung sämtlicher Hauseingänge auf die der Straße abgewandten Hausseite und damit einhergehenden Wegen versiegelt. (Präsentation Seite 6). Sie bittet darum die Eingangs- und Zuwegungssituation nicht belastend durch Lärm und Licht für die Anwohner der Straße Hasnacken und Memeler Straße zu planen. Durch eine Tieferlegung der Gebäude sei der Eingang auch von der Straßenseite möglich.

Herr Henning antwortet, dass der Innenhof nicht zugestrichelt werde, sondern grün bliebe. Die Tiefgarage sei für die nachzuweisenden Stellplätze erforderlich und man würde die dazu erforderlichen Aufschüttungen ebenfalls bepflanzen. Auch bräuchte man 1,5 m breite Fußwege, damit diese auch für Rollstuhlfahrer geeignet wären. Die hinten gelegenen Eingänge wären für einen barrierefreien Zugang zu den Häusern erforderlich. Für ein Tiefersetzen der Gebäude sei es erforderlich das Gelände umzumodellieren, was aus Kostengründen unmöglich sei.

Herr Röhrig ergänzt, dass die Gebäude in einem Wohngebiet lägen und durch die dort lebende Menschen Immissionen in verträglichem Maß entstünden.

Eine Bürgerin möchte wissen, was mit dem Gebäude Memeler Straße 58 geplant sei.

Frau Gericke antwortet, dass das Gebäude nicht in die Planung einbezogen sei. Sie zeigt an der Präsentation die Bauabschnitte 1 und 2 auf, zu denen dieses Gebäude nicht gehört. Hier werde geprüft welche Maßnahmen, z.B. Bädersonierung, erforderlich würden, ohne eine Komplettsanierung vorzunehmen.

Ein Bürger bittet Herrn Röhrig bei der Straßenplanung den Lokschruppen zu berücksichtigen. Die Straßenbreite sollte auf Begegnungsverkehr ausgelegt sein.

Ein weiterer Bürger weist darauf hin, dass auf der Straße Hasnacken, von der ein Fußweg in das Plangebiet vorgesehen sei, kein Bürgersteig vorhanden ist. Er fordert ein für die neuen Bedingungen angemessenes Verkehrskonzept.

Herr Röhrig bedankt sich für die Hinweise.

Einem Bürger ist nicht klar auf welcher Grundlage die Entscheidung für die 3- bis 4Geschossigkeit der Gebäude gefällt wurde. In dem Architektenwettbewerb habe eine Jury diesem Entwurf zugestimmt, aber habe die Stadt nicht das Entscheidungsrecht über die Art und Weise wie gebaut wird.

Des Weiteren stellt er die Frage nach den Kriterien einer Verdoppelung der Wohndichte.

Herr Röhrig sagt dazu, dass es eine Zielvorgabe gebe, dass im Innenbereich verdichtet werden solle, auch um der Bebauung im Außenbereich soweit wie möglich entgegenzuwirken. Dem Antrag der ebv hat die Fachverwaltung zugestimmt, da es gewünscht sei neuen Wohnraum durch Verdichtung zu entwickeln. Es muss natürlich im Einzelfall geprüft werden, ob zum Beispiel der Verkehr dann noch verträglich abgewickelt werden kann. Er habe gegen die Tiefgarage keine Bedenken; wie mit dem Fußweg auf die Straße Hasnacken umgegangen werde, müsse geprüft werden. Sind diese Aspekte geprüft, entscheiden letztendlich die politischen Gremien, ob diesem Bebauungsplanentwurf zugestimmt werde.

Es sei immer die Balance zwischen verträglicher Nachverdichtung und bestehender Bebauung auszuloten.

Herr Walter unterstützt die Argumentation von Herrn Röhrig, indem er von dem Planungsprozess zwischen der Stadt und der ebv berichtet. Der Stadtverwaltung sei es wichtig gewesen, die Bebauung an der Memeler Straße, die städtebaulich wertvoll sei, möglichst zu erhalten und man habe sich mit der ebv darauf einigen können, dass dieser offene Wettbewerb auslobt wurde. Die Aufgabe sei es gewesen, sich mit dem Bestand an der Memeler Straße auseinanderzusetzen. Das Architekturbüro HGMB habe diesen Wettbewerb von acht Teilnehmern gewonnen und die Fachverwaltung habe sich dazu entschieden diesen daraus resultierenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan den politischen Gremien vorzustellen. Aus Sicht der Fachverwaltung sei der Entwurf ein guter Kompromiss zwischen der Bewahrung des Bestandes in der Memeler Straße und einer Neubebauung in der Nathrather Straße.

Sowohl die Bezirksvertretung Vohwinkel als auch der Ausschuss für Wirtschaft, Bauen und Stadtentwicklung habe entschieden das Verfahren einzuleiten.

Frau Gericke ergänzt, dass die ebv dem Gestaltungsbeirat eine Machbarkeitsstudie vorgelegt habe und dieser habe gesagt, dass diese zur Findung einer städtebaulichen Qualität nicht ausreiche. Daraufhin sei die ebv dem Wunsch gefolgt einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben und habe die Planungsvorgaben (Erhalt der Memeler Straße und Ersatzbauten in der Nathrather Straße) mit der Fachverwaltung abgestimmt.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob durch die Erneuerung der Kanalisation oder durch die Zerstörung der Straßen durch Bautätigkeiten Kosten auf die Anwohner zukämen.

Weiter möchte sie wissen, ob es noch ein offenes Verfahren ist, wenn Herr Walter sagt, dass die Verwaltung sich die Planung zu eigen gemacht habe.

Herr Walter antwortet darauf das keine Planung so gut sei, dass sie nicht zu verbessern wäre. Im Detail seien die Wettbewerbsentwürfe noch nicht ausgereift und wenn die Verwaltung hinter der Planung stehe, hieße es noch lange nicht, dass die politischen Gremien es genau so sehen. Das Verfahren sei ergebnisoffen bis der Stadtrat darüber entschieden habe.

Herr Röhrig ergänzt zu der Frage nach der Entwässerungssituation, dass die Wassermengen gedrosselt abgegeben werden müssten und nicht, dass ein Neubau / Sanierung erforderlich wäre. Wenn durch die Baumaßnahme Straßen zerstört würden, müssen die Anwohner nicht dafür aufkommen.

Ein Bürger regt an, ein autofreies Quartier zu errichten um unter anderem die Qualität des grünen Innenraums zu erhalten. Durch die Nordbahntrasse und die S-Bahn sei der Bereich infrastrukturell so gut erschlossen, dass man doch diese Chance als Pilotprojekt wahrnehmen solle.

Herr Röhrig gibt zu bedenken, dass der Stellplatznachweis nach der Landesbauordnung dennoch zu erbringen sei und fragt die anwesenden Bürger, wer bereit wäre auf seinen PKW zu verzichten. Er berichtet weiter von dem Bestreben eine autofreie Zone im Bereich des Lokschuppens zu planen.

Daraufhin fragt ein Bürger, inwieweit die Bebauung des Bereiches Lokschuppen und der Verdichtung an der Nathrather Straße in Zusammenhang gebracht würde.

Herr Röhrig antwortet, dass die Projekte zusammengedacht würden, soweit möglich, die Planungen am Lokschuppengelände jedoch stockten und sich nun erstmal auf das Projekt Nathrather Straße konzentriert würde. Falls es beispielsweise zu verkehrlichen Problemen käme, müssten diese dann am Lokschuppen gelöst werden. Wobei die Stadtplanung davon aus ginge, dass beide Baugebiete verträglich nebeneinander entstehen können.

Einige Bürger merken nochmals an, dass sie die Geschossigkeit der Gebäude an der Nathrather Straße als zu hoch empfinden.

Herr Walter sagt dazu, dass dies der Konflikt sei zwischen erforderlicher Nachverdichtung und dem Wunsch der Bürger die Bebauung so wie sie ist zu belassen.

Eine Bürgerin fragt, welche Kriterien dem städtebaulichen Wettbewerb zugrunde gelegt worden wären.

Herr Henning antwortet, dass der Wettbewerb so ausgelegt worden sei, dass für den Standort eine verträgliche Lösung gefunden werden musste. Die Abstandsflächen, die die Bauordnung vorgibt, und der verantwortliche und wirtschaftliche Umgang mit Grund und Boden seien Vorgaben gewesen.

Frau Gericke ergänzt, dass im Gestaltungsbeirat und in der Wettbewerbsjury Fachleute des Städtebaus diese moderne Form des genossenschaftlichen Wohnungsbaus befürwortet hätten.

Herr Walter sagt noch, dass diese Expansion im genossenschaftlichen Wohnungsbaus sehr positiv gesehen würde.

Die Bürger beschwerten sich, nicht frühzeitiger in die Planungen einbezogen worden zu sein, finden es fraglich, dass die Gebäude der Memeler Straße erhaltungswerter seien als in der Nathrather Straße und fragen, ob das Heraufsetzen der Geschossigkeit nun auch für weitere Gebäude im Quartier gelten würde.

Herr Röhrig erläutert, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit über den Bereich der ebv hinausgeht und geprüft würde, ob nun alle Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch die Möglichkeit bekämen nach dem neu geschaffenen Baurecht zu bauen.

Eine Bürgerin merkt noch an, dass die Zuwegung nicht zur Bushaltestelle führt, sondern in Richtung Hasnacken, was einen deutlichen Umweg zur Haltestelle bedeute. Sie bittet um Verlegung des Weges.

Herr Walter sichert zu, die Planung diesbezüglich zu überdenken und bietet an, weiter im Gespräch zu bleiben.

Für die Richtigkeit:

Christiane Dunkel

Protokollführerin

2. Schriftliche Stellungnahmen

2.1 Mieten, Nachbarschaft

Es wird kritisiert, dass bezahlbarer Wohnraum verloren gehe und dass die jetzigen Mieter sich die Neubaupreise nicht leisten könnten. Es würden auf Kosten der Nachbarschaft deutlich höhere Mieteinnahmen erzielt. Ein Staffelmietpreis von 12,50 € / m² wird als zu hoch angesehen. Es werde eine gewachsene Nachbarschaft mit bezahlbarem Wohnraum zerstört. Die jetzige Durchmischung der Anwohnerstruktur solle beibehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Stadtentwicklung werden zwangsläufig regelmäßig Altbauten durch Neubauten ersetzt. Änderungen im Mietpreinsniveau sind dabei häufig nicht zu verhindern. Die Stadt Wuppertal setzt sich an vielen Stellen für eine Erneuerung des Wohnungsbestandes ein, nicht zuletzt auch, um den vielfach geänderten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ein generelles Ziel auf allen planerischen Ebenen. Außerdem ist festzustellen, dass ein Zusammenhang zwischen dem Mangel an Wohnungen und dem Mietpreinsniveau besteht. Darüber hinaus gibt es neben dem Belang der Erhaltung preisgünstigen Wohnraums weitere Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, hier insbesondere: allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern, Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen.

Die verträgliche Nachverdichtung eines zentrennahen und barrierearmen Wohnstandortes in der Nähe eines schienengebundenen ÖPNV-Haltepunktes sowie der Nordbahntrasse begünstigt eine umweltverträgliche Verkehrsmittelwahl und trägt dazu bei, dass die Flächeninanspruchnahme für Wohngebiete im bisherigen Außenbereich vermindert werden kann.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Neubebauung, Architektur

Es wird die Auffassung vertreten, dass die neue Bebauung optisch nicht zu der bestehenden Gebäudelandschaft passe. Die geplanten Baukörper seien zu voluminös; sie würden einen Stilbruch zu der vorhandenen Bebauung darstellen. Der homogene bauliche und einzigartige Charakter der Siedlung aus den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts werde durch die Neubebauung grundlegend zerstört.

Das geplante 4-5-geschossige Eckgebäude im Bereich Nathrather Straße / Hasnacken würde nicht zu der 1,5-geschossigen Bebauung gegenüber passen. Das Eckhaus würde nicht wie ein Eingangstor, sondern wie ein „Bollwerk“ wirken. Schöner wäre es, wenn sich das geplante Gebäude dem ansteigenden Straßenverlauf Hasnacken in 2,5-geschossiger Bauweise anpassen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung soll durch Gebäude realisiert werden, die über das bisherige Maß hinausgehen, da ein zusätzliches Angebot an Wohnungen geschaffen werden soll. Der

EBV hatte zu diesem Zweck einen hochbaulichen Einladungswettbewerb durchgeführt; die Planung des ersten Preisträgers des Wettbewerbs bildet die Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Bebauung. Es sind überwiegend Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen. Die Straßenfassaden der Gebäude an der Memeler Straße werden nach ihrem historischen Vorbild rekonstruiert und lediglich im rückwärtigen Bereich durch eine zeitgemäße Architektur erweitert, damit das Gebäudeensemble an der Memeler Straße in seiner bisherigen qualitätvollen stadtgestalterischen Wirkung erhalten bleibt. Das Eckgebäude im Bereich Nathrather Straße / Hasnacken ist gegenüber dem Wettbewerbsentwurf in seiner Höhenentwicklung modifiziert worden.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Sanierung

Die Aussage des EBV, dass der Abriss der vorhandenen Gebäude mit der überalterten Bausubstanz und der schlechten energetischen Situation begründet werde, könne nicht nachvollzogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entscheidung, ob Gebäude saniert oder abgerissen und anschließend neu gebaut werden, können grundsätzlich von ihren Eigentümern getroffen werden. Neben der energetischen Situation sind häufig auch andere Aspekte, wie beispielsweise der Zustand der vorhandenen Bausubstanz, Grundrisszuschnitte, Barrierefreiheit etc. von Bedeutung. Ein Nachweis ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Verkehr

Die geplante fußläufige Erschließung über die Straße Hasnacken sei eine Gefahrenstelle, da sich dort kein Bürgersteig befindet. Fußgänger und Radfahrer müssten sich unmittelbar in den Straßenverkehr integrieren.

Es wird im Hinblick auf die Erschließung der Tiefgaragen darauf hingewiesen, dass die Nathrather Straße in diesem Bereich durch parkende Autos sehr eng und daher nur einspurig befahrbar sei. Pendler würden diesen Bereich als Park & Ride Plätze nutzen.

Ein weiteres Verkehrsaufkommen bzw. Parkplatzbedarf müsse beim gegenwärtigen Stand des Straßenausbaus unbedingt vermieden werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der entsprechenden Hinweise in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist im Gegensatz zur dort vorgestellten Plankonzeption die Anlage eines straßenbegleitenden Gehwegs an der Straße Hasnacken als öffentliche Verkehrsfläche geplant. Hierdurch wird zum einen eine Verbesserung für den Fußgängerverkehr insgesamt erreicht, zum anderen wird eine barrierearme fußläufige Erschließung des Baugebietes gefahrlos möglich.

Durch die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen wird der Parkdruck im Bereich des Plangebietes voraussichtlich erheblich reduziert. Die Erschließung der Tiefgaragen ist voraussichtlich auch ohne verkehrsordnende Maßnahmen möglich. Durch die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen wird auch der Verkehr zunehmen. Die Zunahme des mobilisierten Individualverkehrs soll durch die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept reduziert werden. Angesichts der vergleichsweise geringen vorhandenen Verkehrsbelastung kann der zusätzliche Verkehr im bestehenden Straßenraum problemlos abgewickelt werden.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Tiefgarage

Es wird auch vor dem Hintergrund von zunehmendem Starkregen eine großflächige Bodenversiegelung der Tiefgarage kritisiert. Es wird angeregt, auf einen Baukörper zu verzichten und stattdessen ein offenes Parkhaus zu errichten.

Es werden erhebliche negative Auswirkungen durch Lärm- und Abgas-Emissionen durch die Abluft der Tiefgarage befürchtet. Es wird angeregt, mit den Ablufteinrichtungen einen angemessenen Abstand zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gelände im Plangebiet fällt von der Memeler Straße zur Nathrather Straße hin deutlich ab. Dennoch kommt es bei Starkregen nach der Simulation der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal innerhalb des Plangebietes zu vergleichsweise geringen oberflächigen Niederschlagsabflüssen. Durch die Erdüberdeckung der Tiefgarage sowie die Dachbegrünung der Wohngebäude werden die Auswirkungen durch Starkregenereignisse minimiert.

Im Bebauungsplan ist keine Festlegung der Entlüftung der Tiefgarage erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerkes. Es ist davon auszugehen, dass dadurch keine erheblichen Belastungen entstehen. Ein offenes Parkhaus ist in diesem Wohngebiet aus stadtgestalterischer Sicht, aber auch hinsichtlich der Emissionen eher ungeeignet.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 Privatsphäre

Dadurch, dass die geplanten Gebäude höher als die Bestandsgebäude sind, näher an die vorhandene Bebauung heranrücken und großzügige Fensterfronten, Balkone und Dachterrassen geplant sind (statt bisher Loggien und kleine Dachfenster), werden negative Auswirkungen auf die Privatsphäre der Nachbarn befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Infolge der Nachverdichtung dieses zentrennahen Bereiches sind Änderungen hinsichtlich der Privatsphäre kaum zu vermeiden. Die Vergrößerung der Fensterflächen auf ein zeitgemäßes Maß gegenüber dem Gebäudealtbestand wirkt sich in erster Linie positiv auf die Wohnqualität der Bewohner aus und stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung für andere dar. Durch die Abstandsvorschriften der Bauordnung und die planungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, werden die Nachbarrechte ausreichend gewahrt. Im Grenzbereich zum Grundstück Hasnacken 2 wird darüber hinaus die Anpflanzung einer immergrünen Hecke festgesetzt, um einen Sichtschutz im Bereich der fußläufigen Hupterschließung zu erreichen.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 Verschattung

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl der Geschosse werden negative Auswirkungen durch Schattenwurf befürchtet. Es wird angeregt, die Auswirkungen durch Schattenwurf zu prüfen und zu bewerten. Es wird eine 3D Modellstudie des Sonnenverlaufs unter Berücksichtigung der Verschattung während der 4 Jahreszeiten erwartet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Beurteilung der Verschattung von Gebäudefassaden gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Grundsätzlich sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Diese sehen je nach Gebietsfestsetzung gestaffelte Abstände vor und sollen so unter anderem eine ausreichende Belichtung und auf den sonnenexponierten Fassaden eine ausreichende Besonnung sicherstellen. Dementsprechend kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass in üblichen Fällen eine ausreichende Belichtung / Besonnung von Wohnräumen gegeben ist, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

In einer Verschattungsstudie sind die Kriterien der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ zur Beurteilung der Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung herangezogen worden. Mithilfe einer Sonnenstandsberechnung ist im Rahmen der Simulation die Besonnungsdauer bzw. der Schattenwurf der Gebäude für einzelne Zeitschritte berechnet worden. Die Verschattung, die durch die vorhandenen und die geplanten Gebäudekubaturen entsteht, ist mit der dreidimensionalen Darstellung anschaulich visualisiert worden.

Ergebnis ist, dass durch die geplanten Gebäude des Vorhabens entlang der Nathrather Straße an den angrenzenden Gebäuden sowohl zur Tagundnachtgleiche (21. März) als auch am Winterstichtag (17. Januar) Verschattungen und infolge dessen eine Abnahme der direkten Besonnungsdauer festzustellen sind. Aufgrund der geringen Sonnenhöhe im Winter, sind die relativen Abnahmen der direkten Besonnung durch die geplanten Gebäude am Winterstichtag (17. Januar) insgesamt höher als zur Tagundnachtgleiche (21. März).

Insbesondere die westlich angrenzenden Einfamilienhäuser auf der Straße Hasnacken 2-4 werden durch den Neubau beeinflusst. Da sich die Anforderungen der DIN 5034-1 jedoch nicht an Fassaden richten, sondern die Einhaltung einer direkten Besonnung für mindestens einen Wohnraum je

Wohneinheit zur Tagundnachtgleiche von mindestens 4 Stunden und zum Winterstichtag von mindestens 1 Stunde fordern, führen die festgestellten Abnahmen der direkten Besonnungsdauer nicht zu einer Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer der DIN 5034, Teil 1. Die untersuchten Abschnitte der Bestandsbebauung werden meist weiterhin ausreichend besonnt, da die Wohnhäuser mindestens ein Fenster zu einer ausreichend besonnten Fassadenseite aufweisen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die bereits jetzt vorhandene Verschattung durch die Neubebauung zunehmen wird, diese Zunahme aber noch im zumutbaren Bereich liegt, da die Vorgaben der DIN 5034, Teil 1 erfüllt werden und im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt wird, dass die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung eingehalten werden.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.8 Tiere und Pflanzen

Es wird kritisiert, dass der vorhandene Lebensraum für Pflanzen, Vögel und Insekten unwiederbringlich verloren gehe. Die vorhandenen Grün- und Gartenflächen mit dem alten Baumbestand würden den besonderen Charakter der Siedlung ausmachen, der erhalten werden sollte. Gegenwärtig würde das Kleinklima in diesem Bereich funktionieren. Eine Neuanlage von Bäumen und höherem Strauchwerk könne nicht erfolgen, da die Deckenversiegelung der Tiefgarage gewährleistet werden müsse.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Plangebiet sind zahlreiche Gehölze vorhanden, die so weit wie möglich erhalten werden sollen. Dabei handelt es sich teilweise um Bäume, die den Regelungen der kommunalen Baumschutzsatzung unterliegen. Die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Einzelbäume werden in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Eine der Tiefgaragen konnte gegenüber der vorherigen Planung so weit reduziert werden, dass die Erhaltung eines weiteren Baumes möglich ist. Es muss allerdings festgestellt werden, dass sich der bisherige Charakter aufgrund der insgesamt sehr umfangreichen Baumaßnahmen tatsächlich verändern wird. Die Ersatzpflanzungen für die unvermeidbaren Rodungen der satzungsgeschützten Bäume werden teilweise an anderer Stelle vorgenommen werden müssen, da im Plangebiet nicht ausreichend geeignete Fläche zur Verfügung stehen wird.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Klima

Es wird angeregt, im Verfahren zu klären, wie groß der Anteil der versiegelten Fläche ist und ob dies hinsichtlich des Kleinklimas als angemessen betrachtet werden kann. Wegen der L-förmigen Bebauung an der Nathrather Straße / Ecke Hasnacken wird befürchtet, dass die dort bestehende Kaltluftschneise beeinträchtigt werde. Damit entfele der Kalt- bzw. Frischluftaustausch im Innenhof, was fatale Folgen für das Kleinklima hätte. Es wird ein Gutachten zur Stadt- und Geländeklimatologie erwartet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie alle bebauten Bereiche im Quartier Tesche handelt es sich auch bei dem Plangebiet um ein Stadtrand-Klimatop, in dem das Stadtklima durch die vorhandene Bebauung hinsichtlich Feuchte, Temperatur und Wind wesentlich beeinflusst wird. Der Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal sind jedoch keine besonderen Funktionen hinsichtlich des Kaltluftabflusses zu entnehmen (keine Hangabwinde, Luftleitbahnen etc.). Durch das geplante Vorhaben soll die bestehende Bebauung nachverdichtet werden. Um die Auswirkungen auf das Stadtklima zu minimieren, wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Die unbebauten Flächen sowie die mit Erde überdeckten Flächen der Tiefgarage werden gärtnerisch gestaltet. Erhebliche Auswirkungen auf das Stadtklima sind daher nicht zu erwarten; ein Klimagutachten ist nicht erforderlich.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.10 Baubedingte Beeinträchtigungen

Es werden baubedingte Beeinträchtigungen (Lärm und Dreck) der Nachbarschaft durch Bodenaushubarbeiten an den Grundstücksgrenzen befürchtet sowie aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Absenkung der Grundstücke.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund bestehender gesetzlicher Anforderungen und möglicher Regelungen im Baugenehmigungsverfahren sind hierzu zurzeit keine Regelungen im Bebauungsplan geplant.

Der Vorhabenträger hat den Baugrund im Plangebiet untersuchen lassen. In dem Geotechnischen Bericht werden die Untergrundverhältnisse einschließlich Grund- und Schichtenwasser, Bodenklassifizierung, umweltrelevanten Belastungen, Versickerungsmöglichkeiten und einer Abschätzung der geothermischen Ergiebigkeit des Untergrundes dokumentiert. Im Ergebnis ergeben sich keinerlei Restriktionen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als städtebauliche Satzung betreffen, da das Vorhaben wie geplant durchgeführt werden kann.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.11 Lärm

Es werden ganztägige Lärmbeeinträchtigungen durch Publikumsverkehr befürchtet, da die Eingänge der Häuser an den hinteren Teil der Gebäude verlegt werden. Angrenzend an die Gärten der Nachbarn werde ein Zentrum für Begegnung und Kommunikation geplant. Die Neubepflanzung können nicht den Lärmschutz des bisherigen Baumbestandes ersetzen. Die Zuwegung entlang des Grundstücks Hasnacken 2 werde zu Lärmbelästigungen führen. Die geplante Tiefgarage werde ebenfalls zu einer Lärmbelästigung führen sowie zu einer nicht unerheblichen Geruchsbelästigung durch die vorgesehene Entlüftung. Es wird ein Lärm- und Immissionsgutachten gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die erheblichen Lärmimmissionen werden überwiegend durch den schienengebundenen Verkehr verursacht. Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bewohner des Gebietes erhebliche bzw. unzumutbare Lärmemissionen verursachen. Dies gilt auch für den internen Mietertreff (ohne gastronomische Nutzung), der im Erdgeschoss des Eckhauses im Bereich Nathrather Straße / Hasnacken untergebracht werden soll.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.12 Lichtimmissionen

Es werden negative Auswirkungen durch eine (ständige) Beleuchtung der Hauseingänge, Flure, Wege und Plätze befürchtet. Die Behaglichkeit bei der Nutzung der Gärten und Außenanlagen werde erheblich eingeschränkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan wird zum Schutz der dämmerungs- und nachtaktiven Fauna festgesetzt, dass das Ausmaß der künstlichen Beleuchtung bzgl. Intensität, räumlicher Ausdehnung und Zeitraum auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen ist. Außerdem wird auf geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lichtemissionen, wie der Einsatz von Bewegungsmeldern, die gezielte Beleuchtung der erforderlichen Bereiche, die Vermeidung von Streulicht, die Anbringung der Beleuchtungsquellen möglichst bodennah, die Beleuchtungsrichtung nach unten und die Abschirmung nach oben, hingewiesen. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen entstehen.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.13 Wertminderung

Durch die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung wird eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein enteignender Eingriff ist auf den in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen durch den Bebauungsplan 1256V nach dem bisherigen Planungsstand nicht geplant. Durch die Abstandsvorschriften der Bauordnung und die planungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, werden die Nachbarrechte ausreichend gewahrt.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.14 Geologie, Baugrund

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird vor Baubeginn ein geologisches Gutachten gefordert, da durch den Bau der Tiefgarage negative Auswirkungen auf die Felsbeschaffenheit und damit auf die Statik der Nachbarbebauung haben könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenträger hat den Baugrund im Plangebiet untersuchen lassen. In dem Geotechnischen Bericht werden die Untergrundverhältnisse einschließlich Grund- und Schichtenwasser, Bodenklassifizierung, umweltrelevanten Belastungen, Versickerungsmöglichkeiten und einer Abschätzung der geothermischen Ergiebigkeit des Untergrundes dokumentiert. Im Ergebnis ergeben sich keinerlei Restriktionen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als städtebauliche Satzung betreffen, da das Vorhaben wie geplant durchgeführt werden kann.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.15 Verschiedenes

Die Anzahl der Wohnungen, Zimmer, Grundrisse, Wohnungsgrößen, Anzahl der Mieter, Anzahl der Kinder wird angefragt.

Außerdem werden Fragen zum Versiegelungsgrad, Gebäudeschnitten, Spielflächen, Umgang mit dem Baum- und Strauchbestand, Ersatzpflanzungen etc. gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine städtebauliche Satzung gemäß § 12 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In dieser Satzung werden Festlegungen getroffen, soweit sie städtebaulich erforderlich sind (s. Begründung zum Bebauungsplan). Nach aktuellem Planungsstand sind 104 Wohnungen vorgesehen; eine genaue Festlegung dieser Zahl ist städtebaulich jedoch nicht erforderlich. Bezüglich der Anzahl der Zimmer und der Wohnfläche ist ebenfalls keine Vorgabe erforderlich; die Anzahl der Mieter und Kinder ist variabel und entzieht sich ebenfalls den Steuerungsmöglichkeiten der Bauleitplanung.

Die Fragen zum Versiegelungsgrad, Gebäudeschnitten, Spielflächen, Umgang mit dem Baum- und Strauchbestand, Ersatzpflanzungen etc. sind teilweise bereits schriftlich beantwortet worden bzw. lassen sich den öffentlich ausgelegten Planunterlagen entnehmen.

Behandlung im weiteren Verfahren:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.