

**Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
vom 02.01.2024 bis 26.01.2024
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/040
- Südlich Auf'm Hennekamp -**

Stadtbezirk 03 - Stadtteil Bilk

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 02.01.2024 bis 26.01.2024

1. Bericht über die Durchführung der Veranstaltung

„Stadtplanung zur Diskussion“

Ort: Bürgersaal des Stadtteilzentrums Bilk,
Bachstraße 145, 40223 Düsseldorf
Zeit: 10.01.2024, 18:00 Uhr – 19:00 Uhr
Anwesend: Herr Bezirksbürgermeister Dietmar Wolf
ca. 20 Bürgerinnen und Bürger
4 Mitarbeitende der Verwaltung

Der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks 3, Herr Wolf, eröffnet die Versammlung, begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger und freut sich auf eine gute Diskussion. Er begrüßt weiter die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung.

Anschließend stellt Herr Fischer, Stadtplanungsamt, den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Er weist hierbei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin.

Im Anschluss erläutert Frau Hoffmann, Stadtplanungsamt, das bestehende Planungsrecht. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung geändert. Anschließend stellt Frau Hoffmann die vorgesehene Planung anhand des Siegerentwurfes des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens als Grundlage für den Bebauungsplan vor.

Im Anschluss gibt Herr Bezirksbürgermeister Wolf das Wort an das Auditorium und bittet um Fragen, die von der Verwaltung beantwortet werden.

Fragen und Anregungen zur geplanten Bebauung

- 1.1. Es wird geäußert, dass das geplante Hochhaus mit 60 m Höhe zu hoch ist und damit dem Hochhausrahmenplan der Stadt Düsseldorf widerspricht. Dieser sieht sieben vorgeprägte Räume vor, zu denen das Plangebiet nicht gehört. Zudem gilt ein Mindestabstand zum nächsten Hochpunkt, welcher überprüft werden muss. Es wird angeregt, auf ein Hochhaus an dieser Stelle zu verzichten und stattdessen im gesamten Plangebiet eine sechsgeschossige Bebauung zu

entwickeln. Um die Bebauungsdichte zu erhöhen, kann die rückwärtige dreigeschossige Bebauung auf sechs Geschosse erhöht werden.

Antwort:

Zu den Zielen des Hochhausrahmenplans gehört auch, eine verträgliche Nachverdichtung punktuell auch durch Hochhäuser zu ermöglichen; dabei muss das Hochhaus mit dem Quartier korrespondieren und zu einer Aufwertung des Plangebiets beitragen. Der Hochhausbeirat wurde im Vorfeld angehört und hält eine Ausbildung moderater Hochpunkte von maximal 60 m Höhe und eine qualitätsvolle Dichte grundsätzlich für denkbar auch im Sinne einer wirtschaftlichen Lösung zur Bewältigung der Altlastenproblematik. Dabei ist die Nachbarschaft sensibel mitzudenken und als Mehrwert (Social Return) sind entsprechende Ausgleichsräume als qualitativ voll begrünte Freiräume (PocketPark) auf dem Grundstück zu schaffen.

1.2. Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Hochhaus Fallwinde entstehen können. Dies soll im Rahmen eines Gutachtens untersucht werden.

Antwort:

Eine gutachterliche Windkomfort-Analyse wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ebenso erstellt wie eine Verkehrsuntersuchung.

1.3. Es werden die Höhenverhältnisse der Bebauung im Plangebiet zur umgebenden Bestandsbebauung kritisiert. Es wird bemängelt, dass der geplante Gebäuderiegel zur Straße Auf'm Hennekamp in seiner Höhe und Architektur aussieht wie eine Großwohnsiedlung. Der Eindruck einer durchgängigen Wand soll an dieser Stelle vermieden werden. Außerdem wird angeregt, die Geschosshöhe des Hochpunktes um drei bis vier Etagen zu reduzieren. Im hinteren Teil des Plangebietes stehen aktuell alte Hallenfragmente aus Backstein, zur Abbildung der Historie des Ortes wird angeregt, die Steine zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Antwort:

Der Gebäuderiegel wird nicht direkt bis an die Grenze zur Straße Auf'm Hennekamp gesetzt, sondern weicht etwas zurück. Damit soll unter anderem auch der aktuell sehr schmale Bürgersteig verbreitert und die Gesamtsituation in diesem Bereich verbessert werden. Das Quartier soll sich bewusst nach innen orientieren. Es ist eine großzügige Fuß- und Radwegverbindung von der Straße Auf'm Hennekamp im

Norden bis zur Erna-Eckstein-Straße im Süden vorgesehen, die auch der Vernetzung des geplanten Quartiers mit der Umgebung dient. Der Gebäuderiegel zur Straße Auf'm Hennekamp ist aus schalltechnischen Gründen notwendig. Um sich verträglich in die Nachbarschaft zu integrieren, soll sich die Bebauung nach Süden zum Teil auf drei Geschosse abstaffeln. Der Ziegel der bestehenden Hallenfragmente soll recycelt und im Durchgang wieder genutzt werden.

Fragen und Anregungen zu den geplanten Nutzungen

2.1. Es wird der Anteil der Einzelhandelsnutzung kritisiert und darauf hingewiesen, dass ein Supermarkt das Nahversorgungszentrum an der Himmelsgeister Straße schädigt. Es wird insgesamt ein funktionierender Einzelhandel im neuen Quartier in Frage gestellt.

Antwort:

Teil der Auslobung für den städtebaulichen Wettbewerb war die Vorgabe, dass nur kleinflächiger Einzelhandel vorzusehen ist. Dies wird entsprechend auch im Bebauungsplan geregelt. Die Nahversorgungszentren Himmelsgeister Straße und Brunnenstraße sollen nicht geschwächt werden.

2.2. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Social Return innerhalb des Hochhauses nicht nur in Form eines Gartens erfolgen kann, sondern statt gewerblicher Nutzungen auch verstärkt kulturelle oder soziale Angebote wie beispielsweise Cafés, Clubs oder Restaurants geschaffen werden können, um die Aufenthaltsqualität im Quartier zu erhöhen.

Antwort:

Gastronomie und kulturelle Nutzungen sind nicht ausgeschlossen und können zur Belebung und Aufenthaltsqualität beitragen. Darüber hinaus wird der geplante PocketPark mit ca. 2.000 m² ebenfalls zur Aufwertung des geplanten Quartiers führen.

2.3. Es wird eine Rückfrage zur Umsetzung und Ausführung des Mehrgenerationen- und Pflegewohnens gestellt.

Antwort:

Im Quartier ist ein vielfältiges Wohnungsangebot vorgesehen. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren. Es soll auch Angebote für Alten- und Pflegewohnen

geben, aber es werden keine stationären Einrichtungen entstehen. Die Stadt Düsseldorf wird im städtebaulichen Vertrag insbesondere auch Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau treffen.

2.4. Es wird die Frage gestellt, inwieweit der Social Return innerhalb des Gebäudes umgesetzt werden soll. Es wird in diesem Zusammenhang angeregt, zum Beispiel eine öffentlich zugängliche Dachterrasse zu integrieren.

Antwort:

Die Anregung zum Social Return wird aufgenommen und im Weiteren geprüft.

Fragen und Anregungen zum Verkehr

3.1. Es wird angeregt, auf dem Südring die Fahrspuren zu reduzieren und stattdessen einen Radweg sowie Bäume unterzubringen.

Antwort:

Die Anregung wird aufgenommen und geprüft. Auf der südlichen Fahrbahnseite der Straße Auf'm Hennekamp, zwischen Himmelgeister Straße und Witzelstraße, wird ein Fahrstreifen aufgegeben und stattdessen ein Radfahrstreifen angelegt. Dieser wird als baulich getrennter Radweg (Protected Bike Lane) umgesetzt.

3.2. Es wird eine Rückfrage zur Erschließung über die Erna-Eckstein-Straße gestellt. Die Ein- und Ausfahrtsituation an der Witzelstraße ist nicht ungefährlich und soll gutachterlich überprüft werden.

Antwort:

Die Anregung wird aufgenommen, die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs wird anhand eines Verkehrsgutachtens im weiteren Verfahren untersucht.

3.3. Da bei der geplanten Anzahl an Wohneinheiten entsprechend viel Lieferverkehr entsteht, wird angeregt ein City-Logistik-Konzept aufzubauen.

Antwort:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, im Gebiet werden ca. 270 Wohneinheiten entstehen.

Fragen und Anregungen zur Begrünung

- 4.1. Es wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, umfassende Festsetzungen zu grünordnerischen Belangen im Bebauungsplan zu verankern. Neben der Ausweisung als öffentliche Grünfläche soll auch deren Qualität festgesetzt werden.

Antwort:

Die Anregung wird aufgenommen.

- 4.2. Es wird angeregt, Straßenbegrünung im näheren Umfeld an der Kreuzung Himmelgeister Straße / Auf'm Hennekamp zu integrieren.

Antwort:

Eine stärkere Begrünung im Straßenraum ist generell vorgesehen. Neue Baumstandorte werden im weiteren Verfahren geprüft.

Fragen und Anregungen zum weiteren Verfahren

- 5.1. Es wird auf die derzeit schwierige Situation für Investoren und in der Baubranche hingewiesen und die Frage gestellt, mit welchen Instrumenten die Umsetzung des Bebauungsplans gesichert wird.

Antwort:

Es wird davon ausgegangen, dass das Bebauungsplanverfahren ca. 2-3 Jahre dauern wird. Die derzeit schwierige Situation bei den Investoren und in der Baubranche kann sich in ein paar Jahren anders darstellen. Darüber hinaus wird mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der unter anderem Umsetzungsfristen beinhaltet. Ziel ist es, die Fläche, für die eine kostenintensive Altlastensanierung erforderlich ist, in Zusammenarbeit mit dem Investor zu aktivieren.

- 5.2. Es wird eine Rückfrage gestellt, ob die Möglichkeit besteht, sich als Wohnprojekt mit mehreren Parteien zur Miete für eines der geplanten Gebäude zu bewerben.

Antwort:

Die Umsetzung wird noch mehrere Jahre dauern. Ein Kontakt kann zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Eigentümer hergestellt werden.

Der Bezirksbürgermeister Wolf dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und Erläuterungen. Er bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen und wünscht allen noch einen schönen Abend. Die Veranstaltung wird um 19:00 Uhr beendet.

2. Schriftlich vorgebrachte Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Es wurden im Zeitraum vom 02.01.2024 bis 26.01.2024 neun schriftliche Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht, die im Folgenden thematisch zusammengefasst wiedergegeben werden.

Fragen und Anregungen zur geplanten Bebauung

- 1.1. Das Hochhaus wird mehrfach in seiner geplanten Dimension in Frage gestellt. Es wird von einigen Bürger*innen angemerkt, dass sich der 60 m hohe Baukörper nicht in das umgebende Stadtbild einfügt.

Zwei BürgerInnen äußern, dass das geplante Hochhaus dem Hochhausrahmenplan widerspricht. Es werden folgende Gründe benannt:

- das Gebäude befindet sich nicht in einer dafür vorgesehenen Zone,
- das Hochhaus bereichert die Stadtsilhouette nicht, sondern zergliedert einen Stadtteil,
- es gibt keinen Bezug zu städtebaulichen Räumen und Achsen, es steht nicht im Kontext zur vorhandenen Bebauung, markiert keinen Punkt oder weist eine Lenkungsfunktion auf,
- das Hochhaus steht in Konkurrenz zum rund 100 m entfernten Denkmal der Kirche Sankt Suitbertus,
- Umweltproblematiken wie Frischluft, Verschattung und Fallwinde wurden nicht geprüft.

Es wird kritisiert, dass das geplante Hochhaus bei Umsetzung einen Präzedenzfall zur Errichtung von Hochhäusern unabhängig von den Vorgaben des Hochhausrahmenplans schafft. Von mehreren BürgerInnen wird es als Fremdkörper im Stadtviertel wahrgenommen.

Es wird angeregt, die Wirtschaftlichkeit des Projektes mit einer angepassten Geschossigkeit von ca. 12 Geschossen zu überprüfen, so dass der Eindruck eines Fremdkörpers vermieden wird.

Als weitere Anregung wird vorgebracht, die Höhe des Hochhauses auf ca. 40 m zu reduzieren, so dass es sich besser in die Umgebung einfügt. Stattdessen stellt die Vergrößerung der Grundfläche des Hochhauses eine zu prüfende Alternative dar.

Zudem werden mehrfach die Auswirkungen des Hochhauses auf die Bestandsgebäude hinsichtlich der Verschattung und Besonnung hinterfragt. Außerdem wird auf Fallwinde oder mögliche Spiegelungen an der Glasfassade und eine erhöhte Sonneneinstrahlung hingewiesen.

Antwort:

Ziel ist es, eine angemessene Nachverdichtung des Grundstücks zu ermöglichen. Der Hochhausbeirat wurde im Vorfeld angehört und hält eine Ausbildung moderater Hochpunkte von maximal 60 m Höhe und eine qualitätsvolle Dichte grundsätzlich für denkbar auch im Sinne einer wirtschaftlichen Lösung zur Bewältigung der Altlastenproblematik. Dabei ist die Nachbarschaft sensibel mitzudenken und als Mehrwert (Social Return) sind entsprechende Ausgleichsräume als qualitativ begrünte Freiräume (PocketPark) auf dem Grundstück zu schaffen. Die Auswirkungen des Hochhauses (z.B. Verschattung) werden im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft.

1.2. Die Gebäudehöhe des Riegels zur Straße Auf'm Hennekamp mit sechs bis sieben Geschossen wird mehrfach hinterfragt. Die Gebäudeoberkante übersteigt mit zwei Geschossen deutlich die gegenüberliegenden Gebäude und fügt sich damit nicht in die Umgebung ein.

Es wird angeregt, den Gebäudeteil westlich des Durchgangs auf die Gebäudehöhe der umliegenden Bebauung mit vier bis fünf Geschossen zu beschränken. Eine durchgängige Blockrandbebauung mit sechs bis sieben Geschossen wird als zu massiv eingeschätzt. Es wird zudem angeregt, eine Visualisierung des Gebäuderiegels aus Fußgängerperspektive zu erstellen.

Außerdem wird die Architektur der kompakten, mehrgeschossigen Front zur Straße Auf'm Hennekamp kritisiert und als nicht passend wahrgenommen.

Antwort:

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen ist eine geschlossene Fassade zur Straße Auf'm Hennekamp erforderlich, die Blockrandbebauung wird daher weitergeführt und lässt Ergänzungsmöglichkeiten in Richtung Westen offen. Aus diesen Gründen soll auch westlich des Durchgangs von einer Reduzierung der Geschosse abgesehen werden.

Der Gebäuderiegel wird nicht direkt an die Grenze zur Straße Auf'm Hennekamp gesetzt, sondern weicht etwas zurück. Damit soll unter anderem auch der aktuell sehr schmale Bürgersteig verbreitert und die Gesamtsituation in diesem Bereich verbessert und aufgewertet werden. Auch führt ein großzügiger Durchgang als Fuß- und Radwegeverbindung in das Quartier hinein, sodass der massive Eindruck des Gebäuderiegels aufgebrochen wird. Das Staffelgeschoss wird zudem vom Straßenraum zurückgesetzt, sodass dieses aus der Fußgängerperspektive nur geringfügig in Erscheinung tritt.

- 1.3. Es wird sich nach der Gestaltung der Seitenfront zum angrenzenden Tankstellengrundstück erkundigt. Da der Gebäudeabschluss an exponierter Lage im Kreuzungsbereich liegen wird, wird eine fensterlose sechs- bis siebengeschossige Fassade gestalterisch und städtebaulich als inakzeptabel angesehen.

Antwort:

Die Gestaltung der Fassade zum Tankstellengrundstück wird im weiteren Verfahren konkretisiert – perspektivisch ist eine Fortsetzung der Blockrandbebauung denkbar.

- 1.4. Die variierende Geschossigkeit und Höhe der Bebauung im Plangebiet werden mehrfach hinterfragt.

Es wird angeregt, die bauliche Ausnutzung der Fläche zu überprüfen und ein homogeneres Bild zu schaffen – zum Beispiel in dem das Grundstück im rückwärtigen Bereich besser ausgenutzt und die Geschossigkeit erhöht wird.

Es wird angemerkt, dass das c-förmige Gebäude sich auf drei Geschosse abstaffelt, während benachbarte bestehende Gebäude fünf Geschosse aufweisen. Bei einer Erhöhung der Geschosshöhe an diesen Stellen ist eine optimalere wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks möglich.

Zudem wird angeregt, den Zuschnitt des c-förmigen Gebäudes anzupassen, um zusätzliche Wohneinheiten zu ermöglichen. Die Gartenfläche wird verschattet, hier wird Potential für eine optimierte Flächennutzung gesehen. Die abgestuften Dachflächen nach Süden sollten als Dachgärten genutzt werden können.

Antwort:

Die Bebauung soll sich bewusst nach Süden auf bis zu drei Vollgeschosse abstaffeln, um sich an die angrenzende Bebauung anzugleichen und eine bessere Belichtung für die Wohneinheiten zu ermöglichen. Der Bebauungsplan »Südwestlich Witzelstraße« lässt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls hauptsächlich eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zu. Grundsätzlich soll an der Abstufung der Gebäude nach Süden im rückwärtigen Bereich festgehalten werden, eine etwas modifizierte Verteilung der Anzahl an Geschossen im Plangebiet wird im weiteren Verfahren geprüft.

Fragen und Anregungen zu den geplanten Nutzungen

2.1. Die zulässige Einzelhandelsnutzung im Plangebiet wird mehrfach hinterfragt. Einzelhandelsflächen könnten an diesem Standort nicht zu kostendeckenden Preisen vermietet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die »Düsseldorf Arcaden« in kurzer Distanz zu erreichen sind. Im Neubaugebiet der »Karolinger Höfe« mit ähnlichem Konzept gibt es bereits leerstehende Ladenlokale. Gastronomie, kulturelle Nutzungen oder Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche werden als sinnvoller erachtet.

Antwort:

In der Auslobung für den städtebaulichen Wettbewerb wurde die Vorgabe formuliert, dass nur kleinflächiger Einzelhandel im untergeordneten Maße (max. 5 % der gesamten Nutzungen) vorzusehen ist. Dies wird entsprechend auch im Bebauungsplan geregelt. Neben Einzelhandel ist auch Gastronomie vorgesehen; soziale und kulturelle Nutzungen sind ebenfalls denkbar.

2.2. Zur Nutzung des Hochhauses wird angeregt, in den oberen Stockwerken eine Hotelnutzung oder kleinteilige, möblierte Apartments sowie eine gastronomische Nutzung mit Dachterrasse unterzubringen. Eine gastronomische Nutzung trägt zur Aufwertung der Umgebung bei. Anstatt des Beherbergungsgewerbes sollte in den Gebäuderiegel Auf'm Hennekamp die Wohnnutzung integriert werden. Mit der Umverteilung stehen die repräsentativen Teile des Quartiers für die öffentliche Gastronomie- und Hotelnutzung zur Verfügung, gleichzeitig entsteht potentiell finanziell attraktiverer Wohnraum. Die aktuell geplante Aufteilung bietet wenige wirklich attraktive Eigentumswohnungen.

Antwort:

Ziel ist es, mit dem Hochhaus eine punktuelle Nachverdichtung für Wohnzwecke und eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept sieht vor allem im Sockel des Hochhauses öffentliche Nutzungen vor - die Anregung, auch die Dachfläche öffentlich zugänglich zu machen, wird aufgenommen und geprüft. Gastronomische Nutzungen sind im Plangebiet vorgesehen. Eine Wohnnutzung im Gebäuderiegel zur Straße Auf'm Hennekamp ist aufgrund der hohen Verkehrslärmmissionen nicht beabsichtigt.

- 2.3. Es wird auf die Notwendigkeit von bezahlbarem Wohnraum hingewiesen.
Weitere Büronutzungen werden als nicht erforderlich erachtet.

Antwort:

Gemäß des Düsseldorfer Baulandmodells werden mindestens 50 % der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment realisiert. Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Quartiers, welches ein ausgewogenes Angebot für Wohnen und Arbeiten anbietet.

Fragen und Anregungen zum Thema Verkehr

- 3.1. Eine alleinige Anbindung der Tiefgarage an die Erna-Eckstein-Straße wird aus Verkehrssicherheitsgründen kritisiert. Einige BürgerInnen regen an, eine zusätzliche Ein- und Ausfahrtmöglichkeit zur Kopernikusstraße / Auf'm Hennekamp zu integrieren. Im Weiteren wird angeregt, die verkehrsberuhigte Zone der Erna-Eckstein-Straße optisch stärker hervorzuheben und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu ergänzen.

Darüber hinaus werden Bedenken hinsichtlich einer Überlastung der Verkehrssituation an der Kreuzung Erna-Eckstein-Straße / Witzelstraße geäußert.

Antwort:

Vorgabe für den städtebaulichen Wettbewerb war es, die alleinige Tiefgaragenzu- und -ausfahrt über die Erna-Eckstein-Straße vorzusehen. Weitere Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrten zur Straße Auf'm Hennekamp werden ggf. im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten geprüft. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der Erna-Eckstein-Straße im weiteren Verfahren geprüft.

- 3.2. Es wird darauf hingewiesen, mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit sowie Fahrradstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen etc. vorzuhalten.

Es wird außerdem angemerkt, ausreichend (Fahrrad-)Stellplätze mit Ladeinfrastruktur auszustatten und insbesondere überdachte und sichere Abstellmöglichkeiten für Lastenräder vorzusehen.

Antwort:

In der Tiefgarage sind die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf nachzuweisen. Darüber hinaus sollen auch Besucherstellplätze untergebracht sowie die zusätzliche Nutzung als Quartiersgarage vorgesehen werden. Weitere Fahrradabstellanlagen sind ebenerdig entlang des Fuß- und Radwegs geplant oder sollen in den Kellergeschossen verortet werden. Auch verschlossene »BikePorts« vor den Hauseingängen oder entlang des Radweges sind denkbar. Die Umsetzung von Elektromobilität wird im weiteren Verfahren geprüft.

Fragen und Anregungen zu grünordnerischen Belangen

- 4.1. Im Hinblick auf die Grünfläche »Pocket Park« wird angeregt, Anforderungen zur Ausgestaltung und Pflege festzusetzen (z.B. Wasserelemente, Bänke, Rasenfläche, für die Öffentlichkeit zugänglich, Pflege durch öffentliche Mittel).

Antwort:

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Grünordnungsplan erarbeitet. Auf dieser Grundlage werden Festsetzungen zu Grünflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wird die Freianlagenplanung Regelungsinhalt im städtebaulichen Vertrag, der mit dem Eigentümer geschlossen wird.

- 4.2. Es wird ein temporäres Begrünungskonzept für den Planbereich und die nähere Umgebung angeregt, welches die Zeit bis zur Fertigstellung der Infrastruktur und Umsetzung der schlussendlichen Begrünung überbrückt.

Antwort:

Die Anregung zu einer temporären Begrünung wird zur Kenntnis genommen und die Umsetzbarkeit geprüft.

4.3. Es wird vorgeschlagen, Gemeinschaftsgärten im Sinne des »urban gardenings« zu integrieren.

Antwort:

Die Umsetzung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Sonstige Fragen und Anregungen

5.1. Es wird auf mögliche schalltechnische Auswirkungen für die bestehende Bebauung nördlich Auf'm Hennekamp hingewiesen. Hierzu wird eine Fassadengestaltung bzw. Fassadentechnik angeregt, die eine Reduzierung des Gesamtlärms zur Folge hat.

Antwort:

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche auch die Auswirkungen auf die Bestandsgebäude nördlich der Straße Auf'm Hennekamp prüft und ggf. erforderliche Maßnahmen beschreibt.

5.2. Es wird angeregt, dass alle Dächer und Stellplätze mit Photovoltaikanlagen versehen werden.

Antwort:

Ab dem 01.01.2025 wird in NRW die Photovoltaik-Pflicht für Dachflächen neuer Wohngebäude gelten, Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht zwingend erforderlich.

Stellplätze werden zum größten Teil unterirdisch in Tiefgaragen angeordnet. Eine Überdachung von oberirdischen Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen wird im weiteren Verfahren geprüft.