

Stellungnahmen und Anregungen aus der Diskussionsveranstaltung vom 17.02.2015		
Themen	Stellungnahmen	Konsequenzen für die weitere Vorentwurfsplanung
Erschließung/ Verkehr	<p>Die innere Erschließung des Baugebiets ist von zentraler Bedeutung, da sich hieraus die öffentlichen Räume entwickeln. Die Erschließung ist zuerst zu lösen. Die Lärmentwicklung ist ebenfalls zu beachten.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung soll nicht über den Marktweg erfolgen, dieser ist bereits aus dem Baugebiet „Düsselberg I“ und den Schülerbringverkehr der Waldorfschule überlastet. Eine Anbindung über die Dörpfeldstraße und Düsselberger Straße wird favorisiert.</p> <p>Hinweis auf den Fußweg entlang des Baugebiets Düsselberg I; dieser sei bisher nicht ausreichend berücksichtigt worden.</p> <p>Anlage von öffentlichen Stellplätzen in ausreichender Anzahl.</p>	<p>Die geäußerten Anforderungen bestätigen die Variante 1 als Grundlage für die weitere Planung. Diese bietet hinsichtlich der inneren Erschließung und der Qualität der öffentlichen Räume die größten Potentiale. Bei der Erarbeitung des Vorentwurfs sind ggfs. i. R. einer schalltechnischen Untersuchung die Lärmemissionen aus öffentlichen und verkehrlichen Nutzungen zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Das Baugebiet soll in erster Linie über die Düsselberger Straße bzw. die Dörpfeldstraße erschlossen werden. Hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf den umgebenen Straßen ist der Nutzungsbestand des alten Bürgerhauses (ca. 130 Stpl.) Rahmen gebend.</p> <p>Die Nutzung des Fußweges als mögliche Anbindung des Baugebiets ist bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist abhängig von der Integration einer multifunktionalen Räumlichkeit sowie von der Art der innerhalb des Baugebiets vorgesehenen Wohnungen und kann erst im Rahmen der weiteren Entwurfserarbeitung ermittelt werden. Ein Orientierungsrahmen für Baugebiete mit Einfamilienhäusern wird durch den aktuellen Besucherstellplatzschlüssel von 0,3-0,4 / Wohneinheit vorgegeben.</p>
Berücksichtigung des IKK- Geländes	<p>Der Bestand des Grundstücks der IKK wurde in allen Varianten nicht ausreichend berücksichtigt. Das Baugebiet muss in Modulen entwickelbar sein, ohne dass das Gesamtkonzept beeinträchtigt wird.</p>	<p>Das IKK-Gelände wird bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs durch die Vorgabe einer modularen Entwickelbarkeit des Baugebiets berücksichtigt.</p>
Multifunktionsraum als Bürgerhausersatz	<p>Eine multifunktionale, zentrale Räumlichkeit wird gefordert. Größe, Nutzungen und Betreiber sind von der Verwaltung im Rahmen der weiteren Entwurfserarbeitung zu beantworten.</p> <p>Die Räumlichkeit ist auf Grund der zu erwartenden Lärmemissionen an den Außenrand des Areals zu verlagern.</p>	<p>Eine multifunktionale Räumlichkeit ist unter Beachtung der schalltechnischen Erfordernisse in das Baugebiet zu integrieren. Größe, Lage, Nutzungen und Betreiber können jedoch erst im Rahmen der weiteren Entwicklung des Baugebiets geklärt werden.</p>
Wohnformen/ Wohnnutzungen	<p>Wunsch nach barrierefreiem Wohnen, möglichst mit direkter</p>	<p>Die Errichtung von barrierefreien Wohnungen stellt sowohl bei der Erarbeitung der</p>

	<p>Zugänglichkeit von den Parkplätzen. Einzig möglicher Standort für senioren-gerechte Wohnungen in Gruiten.</p> <p>Die barrierefreien, senioren-gerechten Wohnungen in das Baugebiet legen, und nicht nach außen, entlang der verkehrslärm-intensiven Straßen.</p> <p>Anregung, eine klimaneutrale Bebauung zu ermöglichen.</p>	<p>städtebaulichen Konzeption als auch bei einer eventuellen Vergabe an einen Investor i. R. eines städtebaulichen Vertrags eine wesentliche Vorgabe dar.</p> <p>Die Anordnung der verschiedenen Wohnfor-men im Baugebiet erfolgt unter Beachtung der jeweiligen Anforderungen und Bedürfnisse. Neben schalltechnischen Aspekten sind hierbei zum Bspl. auch die Sonnenausrichtung der Fassaden, eine leichte Erreichbarkeit von Geschäften und des ÖPNV sowie die Einbindung in das nachbarliche Umfeld (keine Abschottung!) zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungs-plans sind die vom Rat formulierten, planungs-relevanten Kriterien des „10-Punkte-Klima-schutzprogramms“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist lt. Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz – EEWärmeG 2011) von den Eigentümern von Neubauten eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien nach-zuweisen. Die Einhaltung von Wärmedämm-standards gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist ebenfalls i. R. der Baugenehmigung nachzuweisen.</p> <p>Die Erfüllung weiter gehender Anforderungen erscheint dagegen schon wegen der unklaren Definition als städtebauliches Kriterium nicht sinnvoll (soll nur der Betrieb, oder soll auch die <u>Gesamtbilanz</u> einschl. Herstellung und Verwen-dung der Baumaterialien klimaneutral sein?).</p>
<p>Sonstige Themen</p>	<p>Auf Grund der guten ÖPNV-Anbindung des Areals Anregung zur Ansiedlung von Arztpraxen.</p> <p>Forderung eines harmonischen Anschlusses der Neubebauung an die umgebenden Baugebiete.</p> <p>Der Grünzug soll in das Baugebiet entwickelt werden.</p> <p>Die Anlage von Mietergärten (z. B. wie in Variante 1) soll ermöglicht werden.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Arztpraxen im südwestlichen, den Haupterschließungsstraßen zugeordneten Teil des Baugebiets muss durch Festsetzung entsprechender Baugebiete im Bebauungsplan gewährleistet werden.</p> <p>Der harmonische Anschluss der Neubebauung an die umgebenden Baugebiete und die Entwicklung des Grünzugs in das Baugebiet sind wesentliche Entwurfskriterien bei der Erarbeitung des Städtebaulichen Konzepts. Hierunter fällt auch die Möglichkeit zur Anlage von Mietergärten.</p>