

**Bericht zur
erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
vom 03.04.2017 bis 28.04.2017
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/007 (alt: 5174/016)
-Beiderseits Hinter der Böck-

Stadtbezirk 3 - Stadtteil Hamm**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 17.03.2017 bis 21.04.2017

1. Bericht über die Durchführung der Veranstaltung

„Stadtplanung zur Diskussion“

Ort: Hulda-Pankok-Gesamtschule,
Brinckmannstraße 16, 40225 Düsseldorf

Zeit: 05.04.2017, 18.00 Uhr bis 21:00 Uhr

Anwesend: Herr Bezirksvorsteher Schmidt
ca. 143 Bürger*innen und Bürger
Von der Verwaltung: Frau Orzessek-Kruppa, Frau Hoffmann, Herr
Maetschke, Herr Hensel, Herr Garbrecht und Herr Vortkamp

Herr Bezirksbürgermeister Schmidt eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die anwesenden Bürger*innen und Bürger. Anschließend bittet er Frau Orzessek-Kruppa die Planung vorzustellen.

Frau Orzessek-Kruppa erläutert das Plangebiet, den bisherigen Verlauf des Planungsprozesses und das weitere Bebauungsplanverfahren. Im Folgenden stellt Frau Orzessek-Kruppa das aktuelle städtebauliche Konzept im Detail vor. Bei dem Konzept handelt es sich um die Weiterentwicklung des Siegerentwurfs aus dem Dialogverfahren nach den Anregungen aus der Empfehlungskommission und dem Auftrag des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung. Die Überarbeitung erfolgte insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Größere Variabilität und Flexibilität hinsichtlich der zu verwirklichenden Bauformen und -typologien. Wohnhöfe hinsichtlich möglicher Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen weiter ausdifferenzieren. Maßvolle Nachverdichtung im Bereich des Geschosswohnungsbaus auch in den Innenbereichen des Planungsraums.
- Weitere Ausgestaltung der Grün-, Spiel- und Retentionsflächen.
- Zentral gelegene Grünfläche im weiteren Verfahren als optionale Fläche für weitere bauliche Entwicklung einplanen.
- Vernetzung der neugeplanten Bereiche mit dem Bestand; Integration weiterer Fußwegeverbindungen.

Es handelt sich hierbei noch nicht um ein abschließendes Konzept; dieses soll vielmehr ergebnisoffen diskutiert werden. Herr Maetschke erläutert die Klassifizierung der bestehenden und geplanten Straßen und die im Vorfeld des Dialogverfahrens erarbeitete verkehrstechnische Untersuchung.

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

1. *Mehrere Bürger*innen erklären, dass sie die dezentrale Anordnung der Grünflächen abweichend vom Siegerentwurf positiv sehen.*

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. *Eine Vielzahl von Bürger*innen erklärt, dass sie das städtebauliche Konzept ablehnen, da hierdurch der dörfliche Charakter verloren ginge und die schon heute bestehenden Verkehrsprobleme verschärft werden. Es wird bemängelt, dass keine nachvollziehbare Ermittlung der geplanten Wohneinheiten inklusive der Baulücken in der Straßenrandbebauung vorliege. Die von der Stadt ermittelten 300 neuen Wohneinheiten werden bezweifelt.*

Antwort:

Bei dem vorliegenden städtebaulichen Konzept handelt es sich noch nicht um ein abschließendes Konzept. Dieses kann und wird derzeit noch ergebnisoffen diskutiert und kann im weiteren Verfahren überarbeitet werden. Das gesamte Nachverdichtungspotenzial einschließlich der Baulücken in der Straßenrandbebauung wird im weiteren Verfahren ermittelt. Das überarbeitete städtebauliche Konzept sieht in den Blockinnenbereichen ca. 300 neue Wohneinheiten vor.

3. *Eine Vielzahl von Bürger*innen bemängelt, dass ein tragfähiges Verkehrskonzept fehle. Die bestehenden Straßen haben schon heute ihre Belastungsgrenze überschritten. Auch die Knotenpunkte Fährstraße/Völklinger Straße und Aderkirchweg/Südring seien nicht ausreichend leistungsfähig. Zudem werde die derzeitige Parkplatzsituation in den umliegenden Straßen kritisch gesehen, die sich*

mit der Planung weiter verschärfen werde. Ein Bürger fordert in diesem Zusammenhang große Parkplatzflächen. Teilweise fehlen die Gehwege, sodass Fußgänger die Fahrbahn benutzen müssen.

Antwort:

Die verkehrstechnische Untersuchung beinhaltet im Sinne einer „worst-case“ Betrachtung den Nachweis, dass die künftigen Verkehre jeweils vollständig über die beiden Knotenpunkte mit dem Hauptverkehrsstraßennetz abgewickelt werden können. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein detailliertes Verkehrskonzept erarbeitet, das sich auch mit den bestehenden Straßen inklusive der Parkplatzsituation befasst und falls notwendig Lösungsvorschläge aufzeigen wird.

*4. Eine Vielzahl von Bürger*innen bemängelt, dass die bestehenden Baulücken bei der Anzahl der neuen Wohneinheiten unberücksichtigt geblieben seien. Diese werden aber zukünftig in einem erheblichen Maße die Verkehrsprobleme verschärfen.*

Antwort:

Das Verkehrsgutachten wird das gesamte Nachverdichtungspotenzial berücksichtigen.

*5. Eine Vielzahl von Bürger*innen bemängelt, dass die Umlegung zu früh eingeleitet worden sei. Zum jetzigen Zeitpunkt seien die Rahmenbedingungen und Konsequenzen für die Eigentümer nicht erkennbar. Für die Gartenbaubetriebe bestehe aufgrund der Grundbucheintragungen eine Investitionsunsicherheit, sodass bald alle Betriebe gegen die Planung seien.*

Antwort:

Die frühzeitige Einleitung der Umlegung bietet zum einen die Möglichkeit Interessen und Belange der Betroffenen frühzeitig im Verfahren zu berücksichtigen. Zum anderen war sie erforderlich, um durch die Sicherungsinstrumente die vorhandenen Anknüpfungspunkte an das vorhandene Straßennetz offen halten zu können. Aufgrund des Parallelverfahrens von Bebauungsplan und Umlegungsverfahren ist eine intensive Betreuung der Betroffenen möglich.

6. *Ein Bürger erklärt, dass ein großer Plan im DIN A 1 Format für die Beurteilung des städtebaulichen Konzeptes hilfreich sei.*

Antwort:

Dieser Plan liegt im Stadtplanungsamt zur Einsicht aus.

7. *Ein Bürger fragt nach warum das Thema Hofbebauung im westlichen Baublock, nördlicher Teilbereich, nicht umgesetzt worden sei.*

Antwort

Eine Hofbebauung wurde dort umgesetzt, wo die Flächenverfügbarkeit dies zuließ.

8. *Mehrere Bürger*innen bemängeln, dass die Gartenbaubetriebe überplant worden seien und dadurch ihre Existenz gefährdet werde.*

Antwort:

Mit den Gartenbaubetrieben wurden jeweils Einzelgespräche im Stadtplanungsamt geführt, um die Entwicklungsabsichten und Belange der Betriebe abzufragen und diese in der Planung berücksichtigen zu können. Die vorliegende Planung hat versucht dieses umzusetzen, ohne zum derzeitigen Zeitpunkt beispielsweise Ersatzflächen anbieten zu können. Im Zuge des weiteren Verfahrens und der Konkretisierung der Planung werden weitere Gespräche mit den Gartenbaubetrieben geführt.

9. *Ein Bürger erkundigt sich, was mit den weißen Flächen im Plan und mit der Straßenrandbebauung passiere.*

Antwort:

Die weißen Flächen werden als nicht überbaubare Grundstücksfläche und die Straßenrandbebauung bestandorientiert im Bebauungsplan festgesetzt.

10. *Eine Vielzahl von Bürger*innen sieht die 2,5-geschossige Mehrfamilienhausbebauung entlang der neuen Planstraße parallel zum Aderkirchweg kritisch. Diese Bebauungsstruktur sei mit dem dörflichen Charakter von Hamm nicht in Einklang zu bringen und widerspreche zudem den im Dialogverfahren geäußerten Wunsch der Bürger, nur 1,5-geschossige Gebäude in den Innenbereichen vorzusehen.*

Antwort:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in die weitere Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes einfließen.

11. *Eine Vielzahl von Bürger*innen wünscht, dass die Planung auf der Grundlage des Siegerentwurfs des Dialogverfahrens fortgeführt werde. Bei dem Siegerentwurf handele es sich um einen Kompromissvorschlag. Dieser finde deutlich mehr Zustimmung, da die Anzahl der Wohneinheiten und die städtebauliche Dichte insgesamt deutlich geringer sei als bei dem aktuellen städtebaulichen Konzept und damit der dörfliche Charakter von Hamm besser gewahrt bliebe. In diesem Zusammenhang wird eine Reduzierung der Wohneinheiten von 300 auf 200 gefordert.*

Antwort:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es gab jedoch auch Wünsche der Gartenbaubetriebe nach Zuteilung von Mehrfamilienhausgrundstücken. Das städtebauliche Konzept wird entsprechend überprüft. In diesem Zusammenhang müssen allerdings auch gesamtstädtische Interessen berücksichtigt werden. Die Verträglichkeit der neuen Bebauung mit den bestehenden Strukturen gehört zu den wesentlichen Planungszielen des aufzustellenden Bebauungsplanes. Eine abschließende Entscheidung, auch über die Behandlung der Anregungen, trifft der Rat der Stadt Düsseldorf.

12. *Eine Vielzahl von Bürger*innen sieht die Anbindung des westlichen Baublocks ausschließlich über die Straße Hinter der Böck kritisch; die Verkehrsabwicklung sei unter diesen Umständen nicht möglich.*

Antwort:

Das Verkehrsgutachten wird sich mit diesem Thema dezidiert auseinandersetzen.

*13. Mehrere Bürger*innen fordern eine zweite Anbindung des östlichen Baublocks an die Fährstraße. Mit dieser Anbindung könne eine bessere Verteilung der Verkehrsströme erzielt werden.*

Antwort:

Die für die Verkehrsanbindung benötigten Flächen stehen, u.a, aufgrund bestehender Gartenbaubetriebe, nicht zur Verfügung.

*14. Mehrere Bürger*innen befürchten, dass durch die Hafententwicklung Schleichwege zwischen Südring und Hafen entstehen, die die Verkehrsproblematik in Hamm weiter verschärfen werde.*

Antwort

Das Verkehrsgutachten wird auch das Thema Schleichverkehre und deren Vermeidung behandeln.

*15. Mehrere Bürger*innen stellen fest, dass das Vertrauen in die Stadtverwaltung verloren gegangen sei, da die Wünsche der Bürger*innen und Bürger aus dem Dialogverfahren nicht berücksichtigt wurden. Es wird eine mangelhafte Zusammenarbeit beklagt und der Stadtverwaltung eine mangelhafte Sorgfaltspflicht vorgeworfen.*

Antwort

Es liegt ein Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung zur Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes vor, der im Vorfeld des Dialogverfahrens auf eine Auslobung verzichtet hat. Zudem sind die Wünsche aus den Einzelgesprächen mit den Gartenbaubetrieben z.B. nach mehr Mehrfamilienhäusern in die Überarbeitung eingeflossen.

16. *Ein Bürger erklärt, dass die Wunsch der Bürger aus dem Dialogverfahren bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes unberücksichtigt geblieben seien; die Planung sollte daher beendet werden.*

Antwort

Die Entscheidung über die städtebauliche Planung obliegt dem Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf.

17. *Mehrere Bürger*innen bemängeln, dass die Kartengrundlage nicht aktuell sei.*

Antwort

Die Kartengrundlage wurde durch das Architekturbüro, die das städtebauliche Konzept erarbeitet haben, nachträglich verändert. Das nächste städtebauliche Konzept wird eine korrekte Kartengrundlage aufweisen.

18. *Ein Bürger stellt fest, dass die Straße Auf der Böck (Stichweg) als Erschließungsstraße untauglich sei.*

Antwort

Aussagen zur Leistungsfähigkeit von Erschließungsstraßen wird das Verkehrsgutachten enthalten.

19. *Ein Bürger erkundigt sich, wo es bei dem Verkehrskonzept Anpassungen geben könne und was der Maßstab für eine zumutbare Verkehrsbelastung sei.*

Antwort:

Die Frage kann erst dann beantwortet werden, wenn das Verkehrsgutachten interaktiv mit dem städtebaulichen Konzept erarbeitet wurde.

20. *Eine Vielzahl von Bürger*innen wünscht keine Bebauung durch einen Bauträger. Eine 1,5-geschossige Bebauung könne das Interesse von Bauträgern verringern.*

Antwort:

Es liegt bei den Grundstückseigentümern, ob die Grundstücke durch Private bebaut werden oder an Bauträger verkauft werden.

21. *Ein Bürger merkt an, dass die Stadt den Rahmen für die Bauträger vorgeben müsse.*

Antwort:

Den Rahmen für eine mögliche Bebauung wird der Bebauungsplan vorgeben.

22. *Einige Bürger*innen bemängeln, dass die bestehende soziale Infrastruktur unzureichend sei.*

Antwort:

Im Plangebiet ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. Ein darüberhinausgehender Bedarf an sozialen Einrichtung, z.B. notwendige Schulerweiterungen, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren untersucht.

23. *Eine Vielzahl von Bürger*innen interessiert, ob das Handlungskonzept Wohnen bei der Planung zur Anwendung komme und wie dieses praktisch umgesetzt werden soll.*

Antwort:

Das Handlungskonzept Wohnen gilt für ganz Düsseldorf und damit auch für den Stadtteil Hamm. Die praktische Umsetzung wird über Festsetzungen im Bebauungsplan und in Verbindung mit der Umlegung erfolgen.

24. *Mehrere Bürger*innen erklären, dass Sie die Anwendung des Handlungskonzeptes Wohnen ablehnen.*

Antwort

Die Verwaltung erläutert den Hintergrund, die Bedarfslage und die Zielgruppe des geförderten sowie preisgedämpften Wohnungsbaus. Ein Anreiz zur Realisierung von sozial gefördertem Wohnungsbau stellt die finanzielle Förderung solcher Bauvorhaben dar. Es wird hierzu noch Abstimmungsgespräche mit den Grundstückseigentümern geben, welcher Eigentümer eine entsprechende Zuteilung wünscht.

25. *Mehrere Bürger*innen erklärten, dass sie sich eine Bebauung in zweiter und teilweise dritter Reihe vorstellen können, die jeder Eigentümer nach seiner Vorstellung baulich nutzen könne. Die Blockinnenbereiche könnten Gartenland bleiben.*

Antwort

Diese Planung wurde 2013 von der Mehrheit der Bürger abgelehnt, stattdessen wurde eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefordert.

26. *Ein Bürger merkt an, dass die Bürger unwissend in das Planverfahren gegangen seien und jetzt erst die Konsequenzen erkennen; viele Bürger wollen deshalb keine Planung mehr.*

Antwort

Diese Meinung sollte auch noch einmal als Stellungnahme schriftlich beim Stadtplanungsamt eingereicht werden. Die Entscheidung trifft jedoch der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf.

27. *Ein Bürger merkt an, dass hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes eine Kompromisslösung erforderlich sei.*

Antwort

Die Verwaltung ist optimistisch, dass eine von der Mehrheit akzeptierte Lösung möglich ist.

*28. Eine Vielzahl von Bürger*innen wünsche den Dialog mit der Stadtverwaltung und die gemeinsame Entwicklung eines mehrheitlich mitgetragenen Kompromissvorschlags.*

Antwort

Dem Wunsch wird das Stadtplanungsamt in Verbindung mit dem Amt für Verkehrsmanagement und der Umlegung gerne nachkommen.

Der Bezirksbürgermeister Herr Schmidt dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und Erläuterungen. Er bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürger*innen für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen und wünscht allen noch einen schönen Abend. Die Veranstaltung wird um 21:00 Uhr beendet.

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

Es wurden im Zeitraum vom 17.03.2017 bis 21.04.2017 folgende schriftliche Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.

Eine Vielzahl von Bürger*innen lehnt eine Bebauung der Blockinnenbereiche grundsätzlich ab. Folgende Argumente werden gegen eine Bebauung vorgebracht:

1. Der dörfliche Charakter des Stadtteils Hamm geht durch die geplante verdichtete Bebauung verloren. Es wird bemängelt, dass der aktuelle Entwurf deutlich vom Siegerentwurf des Dialogverfahrens hinsichtlich der Bebauungsdichte abweicht. Es werden Gebäude mit max. 1,5 Geschossen und max. 300 Wohneinheiten gefordert.
2. Die Wohn- und Lebensqualität wird beeinträchtigt, wenn Freiflächen bebaut werden. Durch die steigende Verkehrsbelastung steigt auch die Belastung durch Abgase, Lärm und Feinstaub.
3. Das Schließen der vorhandenen Baulücken stellt eine ausreichende bauliche Entwicklungsmöglichkeit für den Stadtteil Hamm dar, die zudem sukzessiv verläuft.
4. Die Verkehrsbelastung, auch durch den ruhenden Verkehr, ist heute schon zu groß und wird sich zukünftig noch verschlechtern. Eine ausreichende Verkehrsabwicklung ist schon heute nicht mehr gegeben. Die Straßenquerschnitte sind nicht ausreichend dimensioniert, was zu gefährlichen Engstellen führt und insbesondere Kinder gefährdet. Es fehlt ein Verkehrskonzept. Durch das Ignorieren von Parkverboten haben Einsatzkräfte schon heute keine Möglichkeit zum Einsatzort vorzudringen. Darüber hinaus ist die Anbindung an den ÖPNV nicht optimal.
5. Das kulturelle Erbe der Region (Schützenverein, Dorfcharakter, Dorfleben) wird beeinträchtigt.
6. Die Frischluftzufuhr für die Innenstadt wird beeinträchtigt.
7. Die Naherholungsfunktion von Hamm wird beeinträchtigt.
8. Die Infrastruktur ist für ein derartiges Bevölkerungswachstum nicht ausgelegt.
9. Die bestehenden Lärmkonflikte zwischen Wohnbebauung und Gartenbaubetriebe werden durch die Planung verschärft.
10. Die ansässigen Bürger und Gartenbaubetriebe werden durch die Planung enteignet; die Gartenbaubetriebe werden aus Hamm vertrieben.

11. Im Plangebiet befinden sich archäologische Gegenstände und Mauern von Bedeutung.
12. Die städtebauliche Entwicklung sollte auf ungenutzten Fabrikflächen stattfinden; dort sollten Sozialwohnungen entstehen.
13. Der Gebietsentwicklungsplan/Regionalplan und der Grünordnungsplan lassen eine Wohnbebauung nicht zu.
14. Es wird gefordert, dass keine Bauträgerarchitektur im Plangebiet realisiert wird.

Antwort:

Zu 1.:

Grundsätzlich ist eine aufgelockerte dörfliche Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Zulässigkeit unterschiedlicher Bautypen sorgt nicht dafür, dass der dörfliche Charakter nicht gewahrt wird. Vielmehr kann die bauliche Vielfalt auch den Charme einer dörflichen Bebauung ausmachen. Im Übrigen kann auch eine dichtere Bauform den dörflichen Charakter ausmachen, wie im Bereich „De Blääck“ erkennbar. Die städtebauliche Konzeption wird im weiteren Verfahren durch weitere Gespräche mit den Eigentümern und Gartenbaubetrieben fortentwickelt und konkretisiert. Dabei werden auch die max. Gebäudehöhen, die Anzahl der Wohneinheiten und mögliche Dachformen betrachtet.

Zu 2.:

Eine Bebauung von Freiflächen führt nicht zwangsläufig zu einer Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität. Hier ist immer eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen. Im vorliegenden Fall sind bislang gartenbaulich genutzte Flächen in den Blockinnenbereichen, die teilweise mit großflächigen Treibhäusern bebaut sind, für eine Wohnbebauung vorgesehen. Diese Flächen sind heute für die ansässige Bevölkerung nicht nutzbar. Der östliche Baublock ist aufgrund von Nutzungsaufgaben Großteils bereits verwildert und die Treibhäuser sind abgängig. Mit der Planung werden diese Flächen einer neuen zukunftsfähigen Nutzung zugeführt. Im vorliegenden Fall sorgt das Bebauungsplanverfahren mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dafür, dass neue Wohn- und Lebensqualitäten entstehen. Das Thema Immissionsbelastungen wird im Rahmen des weiteren Planverfahren betrachtet. Eventuelle Konflikte werden auf der Ebene des Bebauungsplanes gelöst.

Zu 3.:

Das Schließen von bestehenden Baulücken ist eine, aus stadtplanerischer Sicht, wichtige städtebauliche Entwicklung und wird von der Stadtverwaltung unterstützt. Aufgabe der Stadtplanung ist es aber auch ausreichend Wohnraum in den unterschiedlichsten Segmenten bereitzustellen und untergenutzte Flächen innerhalb der Stadt einer neuen zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen. Dieser Aufgabe kommt die Stadt mit der vorliegenden Planung nach. Auch ein wie hier vorgesehener Angebotsbebauungsplan ohne Investorenbeteiligung und Bauverpflichtung ermöglicht eine sukzessive bauliche Entwicklung.

Zu 4.:

Das Thema Verkehr wird im weiteren Bebauungsplanverfahren gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Hinblick auf die Planung bewertet.

Die planbedingten erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Besucherstellplätze werden in den neu geplanten Straßen vorgesehen.

Auch wenn die Anbindung an den ÖPNV nicht optimal ist, steht dieses der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Inwieweit eine Optimierung erreicht werden kann, wäre mit der Rheinbahn zu besprechen.

Zu 5.:

Der Zuzug neuer Bewohner und damit einhergehende Veränderungen in der Bevölkerung von Hamm führen nicht zu derart negativen Auswirkungen, dass eine Abwägung zur Einstellung der Planung führt.

Zu 6.:

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Plangebiet um zwei Blockinnenbereiche, die bereits durch straßenbegleitende Bebauung größtenteils eingefasst sind. Die bedeutenden Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen liegen südlich und südöstlich von Hamm. Diese bleiben von der Bebauung unberührt. Eine Bebauung der Innenbereiche in der geplanten aufgelockerten Form ist daher aus stadtklimatischer Sicht vertretbar.

Zu 7.:

Die Bereiche von Hamm, die der Naherholung dienen, also insbesondere das Rheinufer, bleiben von der Planung unberührt. Die Blockinnenbereiche sind heute der

ansässigen Bevölkerung nicht zugänglich und können daher als Naherholungsraum nicht genutzt werden.

Zu 8.:

Die soziale Infrastruktur wie Schulen und Kitas werden parallel zur baulichen Entwicklung angepasst. Darüber hinaus ist eine höhere Bevölkerungszahl in Hamm für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hilfreich, da der Stadtteil für Lebensmittelbetreiber aufgrund der höheren Mantelbevölkerung wirtschaftlich attraktiver wird.

Zu 9.:

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Eventuelle Konflikte werden auf der Ebene des Bebauungsplanes gelöst.

Zu 10.:

Durch das Planverfahren werden weder Eigentümer noch Gartenbaubetriebe enteignet. Ein Vertreiben von Gartenbaubetrieben ist durch die Planung nicht vorgesehen. Vielmehr haben viele Betriebe aus Altersgründen bereits aufgegeben oder planen dieses zukünftig. Darüber hinaus verlassen Gartenbaubetriebe das Plangebiet, da die vorhandenen Flächen keine wirtschaftliche Nutzung mehr ermöglichen. Flächen die noch langfristig gartenbaulich genutzt werden, werden nicht überplant. Das Plangebiet wird dementsprechend im weiteren Planverfahren angepasst.

Zu 11.:

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt.

Zu 12.:

Das oberste Ziel der Düsseldorfer Stadtplanung ist die Innen- vor Außenentwicklung. Das heißt es werden zunächst innerstädtische Flächen für eine städtebauliche Entwicklung aktiviert. Dementsprechend führt die Stadt auch auf ehemals gewerblich/industriell genutzten Flächen Bebauungsplanverfahren durch, um diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Das vorliegende Planverfahren steht dieser Zielsetzung nicht entgegen, da die beiden Baublöcke bereits durch eine straßenbegleitende Bebauung baulich vorgeprägt sind. Darüber hinaus ist

insbesondere der Innenbereich des westlichen Baublocks ungenutzt. Auch bei dieser Planung geht es um die Aktivierung untergenutzter oder sogar ungenutzter innerstädtischer Flächen.

Zu 13.:

In der Neuaufstellung des Regionalplans ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich vorgesehen. Damit wäre die Planung aus dem Regionalplan entwickelt. Der Grünordnungsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen, die einer Wohnbaulandentwicklung entgegenstehen.

Zu 14.:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, also ohne Investorenbeteiligung. Da sich die Grundstücke überwiegend in Privatbesitz befinden, haben es die Eigentümer selber in der Hand, ob ein Bauträger im Plangebiet zum Zuge kommt. Die Stadt hat hier keine Einflussnahmemöglichkeiten.

- 1.1. Es wird angemerkt, dass die Planung gegen den Gleichheitssatz als ein Grundsatz der Verfassung verstößt, da die Stadt die Betroffenen (Gartenbaubetriebe, Eigentümer) ungleich behandelt. Das Stadtplanungsamt hat mit einzelnen Gartenbaubetrieben, aber nicht mit allen, Einzelgespräche zur Planung geführt; die Eigentümer konnten sich aber nicht in gleicher Weise an der Planung beteiligen. Darüber hinaus wurden willkürlich Grundstücke oder Grundstücksteile in die Planung einbezogen oder herausgenommen.

Antwort:

Die Stadt hat nach bestem Wissen die ansässigen Gartenbaubetriebe, unter Einbeziehung des Gartenbauverbandes, ermittelt und zu Gesprächen zur betrieblichen Perspektive eingeladen. Die Interessen der Eigentümer*innen wurden in zwei Infoveranstaltungen, aufgeteilt nach den beiden Baublöcken, abgefragt. Im Vorfeld der Infoveranstaltungen wurde ein Einladungsschreiben mit einem Fragebogen zu den Grundstücken verschickt, um die Belange der Eigentümer*innen im Planverfahren berücksichtigen zu können.

Grundsätzlich wurde von Seiten der Stadt keine Grundstücke willkürlich raus- oder reingenommen. Vielmehr erfolgte die Plangebietsabgrenzung auf der Grundlage der Interessensbekundungen der Eigentümer*innen und Gartenbaubetriebe. Die

Darstellungen im städtebaulichen Konzept sind als erste Idee zu verstehen, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren ist. Zur weiteren Konkretisierung der in das Umlegungsverfahren einzubeziehenden Flurstücke und Teilstücke wird es im weiteren Verfahren vertiefende Gespräche mit den Eigentümer*innen und Gartenbaubetrieben geben.

1.2. Es wird auf den Abstandserlass RdErl. d. NRW Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1v. 6.6.2007 ("Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände" Anlage 1 - laufende Nummer 78) verwiesen. Dementsprechend ist bei Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100 000 Einwohner ein Abstand von 500 m einzuhalten. Das Klärwerk besitzt eine Ausbaugröße von 1.090.000 Einwohnerwerten. Den erforderlichen Abstand von 500 m hält die Planung nicht ein. In diesem Zusammenhang werden folgende Fragen gestellt:

- 1) Wie haben Sie sichergestellt, dass Sie den Abstandserlass mit der geplanten Entfernung Neubaugebiet bis Klärwerk einhalten werden?
- 2) Wie stellen Sie sicher, dass eine Geruchsbelästigung des Neubaugebietes verhindert wird? Werden technische Änderungen am Klärwerk vorgenommen?
- 3) Wie hoch schätzen Sie die Chancen von Neueigentümern des Neubaugebietes bzw. Eigentümern von Bestandsbebauung ein, erfolgreich auf dem Klageweg eine Einhaltung der Abstandsverordnung durch Verlegung oder Verringerung der Emissionen bzw. Stilllegung des Klärwerks Düsseldorf-Süd zu erwirken?

Antwort:

Der Abstandserlass richtet sich an die Träger öffentlicher Belange, die Aufgaben des Immissionsschutzes wahrnehmen und Stellung zu raumbedeutsamen Planungen wie Bauleitplänen nehmen. Die Abstandsliste ist anzuwenden bei Neuplanungen und soll entsprechende Schutzabstände zwischen Gewerbe-/ Industriegebieten und schutzbedürftigen Wohngebieten sichern. In Gemengelage ist die Abstandsliste nicht anzuwenden. Hier gilt das Verbesserungsgebot, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes. In Hamm besteht mit den vorhandenen Wohngebäuden südlich des Plangebietes, die zwischen der Kläranlage und der geplanten Wohnnutzung liegen, schon jetzt eine Gemengelage. Gesunde Wohnverhältnisse sind für diese

bestehende Wohnnutzungen bereits heute zu gewährleisten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auch die Bezirksregierung Düsseldorf als zuständige Genehmigungsbehörde für das Klärwerk beteiligt. Eventuell Konflikte zwischen den geplanten Wohnnutzungen und dem Klärwerk werden im Rahmen der Bauleitplanverfahren behandelt und abgewogen.

- 1.3. In unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung wird in den Sommermonaten täglich sehr intensiv gegrillt, nasses Treibholz verbrannt und nächtliche Ruhestörungen begangen. Die Lärmbelastung wird weiter zunehmen, weil die Planung zahlreiche Wege durch die Hintergärten der Anwohner vorsieht. In diesem zusammen wird der Rad- und Fußweg, der aus dem Plangebiet an den Rhein (Auf der Böck) geführt wird aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung kritisch gesehen. Zudem führt diese Wegeführung dazu, dass das Flurstück 353 nicht mehr baulich genutzt werden kann.

Antwort:

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden die relevanten immissionsschutzrechtlichen Themen gutachterlich untersucht und bewertet. Bebauungsplanrelevante Konflikte werden auf der Ebene des Bebauungsplans gelöst. Die Wegeführungen werden hinsichtlich der gewünschten Verbindungsfunktionen im weiteren Planverfahren auf ihre Sinnhaftigkeit überprüft. Die Verknüpfung des westlichen Blockinnenbereichs mit dem Rheinufer mittels Fuß- und Radweg über das Flurstück 353 ist grundsätzlich städtebaulich sinnvoll und auch aus verkehrstechnischer Sicht umsetzbar. Die bauliche Nutzung des Grundstückes ist aufgrund des Zuschnitts heute stark eingeschränkt. Da das Grundstück Teil des Umlegungsverfahrens ist, erfährt es durch die Neuzuteilung und den damit einhergehenden neuen Grundstückszuschnitt aufgrund der besseren Bebaubarkeit eine deutliche Wertsteigerung.

- 1.4. Es wird vorgebracht, dass seit dem Oder-Hochwasser Deiche nur noch sehr eingeschränkt genutzt werden dürfen. Die Strassen Auf der Böck und Hinter den Steinen befinden sich in der Deichschutzzone 3. Trotzdem wird nichts gegen den intensiven Verkehr in den Sommermonaten unternommen (z.B. Kontrollen oder Schaffung von Parkplätzen für Naherholungsbesucher im Bereich der Kardinals-Frings-Brücke).

Antwort:

Der Deichschutz obliegt der Bezirksregierung Düsseldorf. Die Bezirksregierung wird im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

- 1.5. Es wird angemerkt das Art und Maße der baulichen Nutzung für die Flurstücke aus der Planung nicht ersichtlich sind.

Antwort:

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im weiteren Planverfahren bei der Erarbeitung des Bebauungsplans konkretisiert.

- 1.6. Thematisiert wird die gewünschte Anzahl der Geschosse; hier reicht das Meinungsbild von max. 1,5 bis max. 2,5 Geschossen. Die Anzahl der max. gewünschten Wohneinheiten reicht von 200 über 250 und 300 bis 350. Beim Thema Dachform wird auch der Wunsch geäußert diese nicht nur auf das Satteldach zu reduzieren.

Antwort:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im weiteren Planverfahren konkretisiert. Sinnvoll erscheint aber die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird durch die zukünftige Abgrenzung und damit Größe des Plangebietes und die tatsächlich realisierten Gebäudetypen bestimmt. Das Satteldach wurde bislang mehrheitlich als dörfliches Gestaltungselement gefordert.

- 1.7. Hinsichtlich des erfolgten Ausbaus der Straße Hinter der Böck wird gefragt, wann die Stadt die nicht benötigten Flächen an die Eigentümer*innen zurück überträgt.

Antwort:

Die Rückübertragung der nicht benötigten Flächen für den erfolgten Straßenausbau Hinter der Böck erfolgt nicht auf der Grundlage dieses Bebauungsplan-/Umlegungsverfahrens.

- 1.8. Es wird angeregt das Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren nach den beiden Baublöcken westlich und östlich der Straße Hinter der Böck aufzuteilen, da sich abzeichnet, dass die Bereitschaft für ein Planverfahren im westlichen Baublock höher ist als im östlichen Baublock.

Antwort:

Nach einer erneuten Überarbeitungsphase und der Durchführung weiterer Gespräche mit den Eigentümer*innen und Gartenbaubetrieben zum städtebaulichen Konzept und zum Umlegungsverfahren wird zu beurteilen sein, ob und in welcher Form das Planverfahren fortgeführt werden kann. Ggf. kommt auch eine Trennung des Plangebietes in Betracht, um den westlich Baublock vorlaufend zu entwickeln.

- 1.9. Von Seiten einiger Gartenbaubetriebe wird angemerkt, dass die Verlagerung aus dem Plangebiet an einen Ersatzstandort und dessen Finanzierung ungeklärt ist. Auch diese Unklarheit macht eine Entscheidung zur Teilnahme am Planverfahren schwierig.

Antwort:

Die Frage der Ersatzstandorte ist zum jetzigen Zeitpunkt tatsächlich ungeklärt und muss im weiteren Verfahren zwischen Gartenbaubetrieb und Stadt besprochen und verhandelt werden.

- 1.10. Es wird angemerkt, dass die Einleitung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 Baugesetzbuch nur im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfolgen kann. Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens für die Blockinnenbereiche ist damit unzulässig.

Antwort:

Die Einleitung des Umlegungsverfahrens ist auch ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 47 (2) Baugesetzbuch zulässig. Nur für den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans muss ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegen. Diese rechtliche Vorgabe wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Dementsprechend wird das Umlegungsverfahren gemäß § 45 Baugesetzbuch auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans abgeschlossen.

- 1.11. Der Bebauungsplan Vorentwurf Nr. 5174/016 setzt sich nicht mit den Themen gemäß § 1 (6) Baugesetzbuch auseinander.

Antwort:

Bislang liegt nur ein städtebauliches Konzept vor. Zu diesem Planungsstand liegt eine umfassende Behandlung der Themen gemäß § 1 (6) Baugesetzbuch noch nicht vor. Mit der Erarbeitung eines ersten Rechtsplans werden auch die Themen gemäß § 1 (6) Baugesetzbuch sukzessive behandelt.

- 1.12. Es wird bemängelt, dass zum neuen Bebauungsplan Vorentwurf die Öffentlichkeit nicht beteiligt wurde.

Antwort:

Mit diesem Verfahrensschritt wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt. Es handelt sich bei diesem Verfahrensschritt immer noch um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

- 1.13. Es wird angemerkt, dass durch die Planung das Grundstück eine Wertminderung erfährt, da das Grundstück derzeit mit einem mehrstöckigen Mehrfamilienhaus bebaut werden könnte und zukünftig die Bebaubarkeit auf Einfamilienhäuser beschränkt wäre.

Antwort:

Derzeit sind die Grundstücke nur straßenbegleitend nach § 34 Baugesetzbuch mit einer Wohnbebauung bebaubar. Die rückwärtigen Bereiche sind planungsrechtlich nach § 35 Baugesetzbuch als Außenbereich zu beurteilen und stehen damit für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Durch die Planung erfahren die Grundstücke im Innenbereich eine Wertsteigerung, da diese von Ackerland in Wohnbauland umgewandelt werden. Die straßenbegleitende Bebauung soll bestandorientiert überplant werden. Auch hier ergibt sich durch die Planung keine Wertminderung.

- 1.14. Im Umlegungsverfahren werden die öffentlichen Flächen durch die Stadt abgezogen. Damit wird ein erheblicher Teil des Gesamtflächenwertes durch die Stadt abgeschöpft und kommt nicht den originären Besitzern zu Gute.

Antwort:

Es ist richtig, dass die öffentlichen Flächen (z.B. Straßen, öffentliche Grünflächen) von der eingeworfenen Gesamtverteilungsmasse abgezogen werden, sodass die zugeteilten Flächen kleiner sind als die eingeworfenen Flächen. Die Flächen erfahren aber durch das Umlegungsverfahren eine Wertsteigerung von Ackerland zu Wohnbauland. Damit ist der Grundstückswert zugunsten der Eigentümer*innen deutlich gestiegen.

- 1.15. Durch das Umlegungsverfahren können für die Dauer des Verfahrens geplante Bauvorhaben nicht realisiert werden, wodurch eine Beeinträchtigung besteht.

Antwort:

Das derzeit bestehende Baurecht gilt auch während des Umlegungsverfahrens fort. Das bedeutet, dass auch während des Umlegungsverfahrens Bauvorhaben realisiert werden können. Allerdings steht ein Bauvorhaben unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Umlegungsstelle. Bauvorhaben werden durch die Umlegungsstelle abgelehnt, wenn sie das Umlegungsverfahren erschweren oder unmöglich machen.

- 1.16. Es werden alternative Plangebiete für eine Wohnbaulandentwicklung zwischen Fährstraße, Hammer Dorfstraße und Kapellweg, östlich angrenzend an den Ortsrand und zwischen Fährstraße, Aderkirchweg und Borresweg, vorgeschlagen. Darüber hinaus wird ein Plangebiet im Hafen zwischen Medienhafen und E-Werk vorgeschlagen.

Antwort:

Die beiden erstgenannten Plangebiete liegen vollständig im Außenbereich ohne jegliche bauliche Vorprägung. Im Regionalplan sind diese Flächen fast vollständig als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich und als regionaler Grünzug dargestellt. Eine

Wohnbaulandentwicklung schließt sich damit aus. Das vorgeschlagene Plangebiet im Hafen schließt sich in erster Linie aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aus. Für die überwiegenden Flächen sieht aber auch der Regionalplan eine solche Wohnbaulandentwicklung nicht vor.

- 1.17. Für den östlichen Baublock wird angeregt durch den Blockinnenbereich eine mittige Erschließungsstraße mit einer beidseitigen Bebauung, als 1,5 geschossige Einfamilienhausbebauung mit einer Grundstückstiefe, zu legen.

Antwort:

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gilt es grundsätzlich mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Damit einher geht eine städtebaulich sinnfällige Ausnutzung der Grundstücke. Die vorgeschlagene Planung wird diesem Grundsatz der Stadtplanung nicht gerecht, da die enormen Grundstückstiefen zu einer Mindernutzung des Blockinnenbereichs führen. Bei einer Wohnbaulandentwicklung in den Blockinnenbereich ist eine Planung mit entsprechender Grundstücksaufteilung für eine Einfamilienhausbebauung zwingend erforderlich.

- 1.18. Es wird angeregt die Wohnbaulandentwicklung in den Blockinnenbereichen auf eine Bebauung in zweiter Reihe zu begrenzen.

Antwort:

Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nach derzeitigem Planungsrecht unzulässig, da diese im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch liegt. Baurecht für eine Wohnbebauung besteht derzeit nur für die straßenbegleitende Bebauung, die nach § 34 Baugesetzbuch als ungeplanter Innenbereich zu bewerten ist. Die ausschließliche Baurechtschaffung für eine zweite Reihe Bebauung ist mit einer erforderlichen geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

- 1.19. Es wird angemerkt, dass mit der Planung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit eine unzumutbare Verkehrslärmbelastung einhergeht. Es wird die Erstellung eines Lärmgutachtens gefordert.

Antwort:

Im weiteren Planverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ermittelte Lärmkonflikte werden auf der Ebene des Bebauungsplans gelöst.

- 1.20. Um die Versorgung der Bürger*innen zu verbessern wird angeregt im Plangebiet einen Supermarkt, eine Drogerie und/oder ein medizinisches Versorgungszentrum zu errichten.

Antwort

Geplant ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung. Grundsätzlich sind in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ Läden, die das Gebiet versorgen, und gesundheitliche Einrichtungen zulässig. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, kann die Stadt die Errichtung entsprechende Einrichtungen nicht beeinflussen. Ein großer Lebensmittelmarkt ist aufgrund des Flächenbedarfs nicht vorgesehen. Dieser wäre im Kernbereich von Hamm besser verortet. Es gibt Bestrebungen hier einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Dieses scheiterte bislang aber an der zu geringen Mantelbevölkerung im Stadtteil Hamm und der damit einhergehenden Unwirtschaftlichkeit.

- 1.21. Es wird vorgebracht, dass der Rat in den 1980er Jahren beschlossen hat, den Stadtteil Hamm als Gartenstadt zu erhalten. Dieser Ratsbeschluss ist nicht aufgehoben worden und gilt daher weiter. Es verwundert, dass die Planung diesen Beschluss nicht berücksichtigt.

Antwort:

Es hat in der Vergangenheit Versuche gegeben, im Stadtteil Hamm eine Wohnbaulandentwicklung durchzuführen. Damals ging es aber um ein deutlich größeres Plangebiet, das sich zwischen dem Südring im Süden, dem Rhein im Westen, dem Bahndamm im Norden und der Völklinger Straße im Osten erstreckte. Die Planung wurden auch aufgrund erheblicher Proteste der Öffentlichkeit eingestellt und der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes aufgehoben. Grundsätzlich steht die aktuelle Planung mit bestehenden Beschlüssen der Stadt zum Stadtteil Hamm aus fachlicher Sicht nicht in Widerspruch. Darüber hinaus wird die aktuelle

Planung den politischen Gremien einschließlich dem Rat zur Entscheidung als Beschlussvorlage vorgelegt.

- 1.22. Eine Vielzahl der Eigentümer*innen und Gartenbaubetriebe bemängelt, dass die Auswirkungen des Umlegungsverfahrens sowie der zeitliche Rahmen für das weitere Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren unklar sind. Diese Unklarheiten machen eine Entscheidung zur Teilnahme am Planverfahren schwierig. Eine Vielzahl der Eigentümer*innen und Gartenbaubetriebe lehnt eine Umlegung auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes grundsätzlich ab.

Antwort:

Das Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplan fortgeführt und konkretisiert. Auch zum Umlegungsverfahren werden weitere Gespräche mit den Eigentümer*innen und Gartenbaubetrieben geführt, um zu konkretisieren welche Flurstücke oder Teilstücke in das Umlegungsverfahren aufgenommen werden können. Der zeitliche Rahmen des Planverfahrens richtet sich auch danach, ob und wie schnell ein weitgehender Konsens zum Planverfahren zwischen Eigentümer*innen, Gartenbaubetrieben und Stadt erreicht werden kann. Sollte auch zukünftig eine Mehrheit der Eigentümer*innen und Gartenbaubetrieben in einem der Blockinnenbereiche gegen das Umlegungsverfahren und damit gegen das Planverfahren im Allgemeinen sein, muss für diesen Baublock das weitere Verfahren grundsätzlich neu bewertet werden.

- 1.23. Eine Vielzahl von Eigentümer*innen und Gartenbaubetrieben hat sich zur Flächenverfügbarkeit der im Plangebiet liegenden Flurstücke geäußert. Es wird mitgeteilt, ob und wenn ja in welcher Form die Flurstücke in die Wohnbaulandentwicklung und das Umlegungsverfahren der Blockinnenbereiche einbezogen werden können. Thematisiert werden auch perspektivische Betriebsentwicklungen und –aufgaben der Gartenbaubetriebe. Es werden aber auch grundsätzliche Verständnisfragen gestellt, ob das jeweilige Flurstück Teil des Planverfahrens wird.

Antwort:

Die Auswertung der Stellungnahmen zeigt, dass die Flurstücke im Innenbereich des westlichen Baublocks tendenziell eher für eine Wohnbaulandentwicklung zur

Verfügung stehen. Bei zwei Gartenbaubetrieben wird die Bereitschaft einer perspektivischen Betriebsaufgabe in Betracht gezogen. Die Flurstücke im Innenbereich des östlichen Baublocks stehen tendenziell eher nicht für eine Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung.

Auf der Grundlage der eingereichten Stellungnahmen wird das städtebauliche Konzept noch einmal überarbeitet. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die Flurstücke gelegt, die in die Wohnbaulandentwicklung und das Umlegungsverfahren einbezogen werden können. Aber auch die städtebauliche Dichte wird noch einmal überprüft. Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen und umfassenden Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes soll auf eine konkrete Behandlung der einzelnen Stellungnahmen verzichtet werden.

Im Anschluss an die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes werden erneut Gespräche mit den Eigentümer*innen und Gartenbaubetrieben geführt, um das überarbeitete Konzept vorzustellen, die grundsätzliche Bereitschaft zum Planverfahren abzufragen, die Flächenverfügbarkeit weiter zu konkretisieren und grundsätzliche offene Fragen zum Planverfahren und zum Umgang mit den Flurstücken zu klären.

Nach den Gesprächen wird zu entscheiden sein, ob und in welcher Form das Planverfahren fortgeführt werden kann.