

**Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/011
- Verweyenstraße -**

Ort: Aula der Gemeinschaftsgrundschule Kaiserswerth,
Fliednerstraße 32, Kaiserswerth

Zeit: 27.10.2016, 18 Uhr bis 19 Uhr

Anwesend: Herr Bezirksvorsteher Golißa
ca. 40 Bürgerinnen und Bürger sowie Mitglieder der Bezirksvertretung
Von der Verwaltung: Herr Stranzenbach, Frau Meier-Ewert.

Herr Bezirksvorsteher Golißa begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitglieder der Bezirksvertretung und Verwaltung. Er bedankt sich bei der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) für die gute Kooperation und die vorbildliche Einbindung der Quartiersbewohner in das Verfahren.

Anschließend stellt Frau Meier-Ewert die aktuelle Planung für das Grundstück an der Verweyenstraße vor. Die DWG ist Eigentümerin einer ca. 2 ha großen Wohnanlage mit 112 Mietwohnungen an der Verweyenstraße in Kaiserswerth. Da die Größe der Wohnungen, die Grundrisseinteilung und der energetische Standard der Gebäude nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechen, soll der Bestand durch Neubau ersetzt werden. Aus diesem Grund führte die DWG gemeinsam mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein mehrstufiges Gutachterverfahren unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit durch. Die Jury empfahl einstimmig den Entwurf von Wien-

stroer Architekten und greenbox Landschaftsarchitekten als Grundlage für das weitere Verfahren. Insgesamt sieht die Planung den Bau von rund 190 Wohnungen vor. Frau Meier-Ewert stellt den Entwurf detailliert vor und erläutert, welche Überarbeitungsschritte bereits erfolgt sind. Im Anschluss erklärt sie den üblichen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und zeigt auf, an welcher Stelle die Bürgerinnen und Bürger beteiligt werden.

Nach der Projektvorstellung eröffnet Herr Bezirksvorsteher Golißa die offene Diskussion. Die vorgetragenen Fragen und Anregungen werden im Folgenden zu Themengebieten zusammengefasst.

1. Nutzungskonzept

Zurzeit sei ein bestimmter Anteil an Seniorenwohnungen geplant. Könne dies noch geändert werden, wenn sich der Bedarf wandle?

Antwort:

Der im Gutachterverfahren vorgegebene Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau basierte auf dem bestehenden Bedarf aus dem Quartier. Sollte sich der Bedarf im Laufe des Verfahrens ändern bzw. der Markt andere Anforderungen stellen, sind natürlich Anpassungen denkbar.

2. Nachverdichtung

2.1 Ziel der Landeshauptstadt Düsseldorf sei, neuen Wohnraum durch Verdichtung zu schaffen. Sei dies auch hier beabsichtigt?

Antwort:

Ja, es werden durch den verdichteten Neubau rund 80 neue Wohneinheiten geschaffen (im Bestand sind es rund 110 WE, geplant sind rund 190 WE).

2.2 Die geplante Bebauung an der Kalkumer Schlossallee (vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) sei deutlich höher als der Bestand. Es gäbe kein entsprechendes Vorbild in der Umgebung.

Antwort:

Tatsächlich sind in der Umgebung maximal dreigeschossige Gebäude vorzufinden. Diese haben aber Satteldächer (im Gegensatz zum geplanten Flachdachbau) und sind somit auch nicht viel niedriger als der Neubau.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes kann eine von der bisherigen Umgebung abweichende Gebäudehöhe festgesetzt werden, sofern diese insgesamt verträglich ist. In diesem Fall mussten bei der geplanten Neubebauung im Quartier mehrere Kriterien in Einklang gebracht werden: es musste ein wirtschaftlich tragbares Konzept entstehen, das auch eine über den Bestand hinausgehende Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht, zugleich durfte der wasserwirtschaftliche Versiegelungsgrad aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III A nur 40 % betragen. Dies hatte zur Folge, dass höher gebaut werden musste, um die angestrebte Anzahl Wohneinheiten im Gebiet unterzubringen. An der Kalkumer Schlossallee wird eine viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss als verträglich eingestuft, da kein direkter Nachbar gegenüber liegt (die Schule ist deutlich zurückgesetzt) und kein Eingriff in die Baumallee erfolgt.

2.3 In der Umgebung seien Neubauprojekte an der Kalkumer Schlossallee (Wettbewerb StadtUmland.NRW) und am Pfaffenmühlenweg geplant. Habe dies Auswirkungen auf das bestehende Projekt?

Antwort:

Bei dem Vorhaben „Nördlich Kalkumer Schlossallee“ handelt es sich um eine sog. Reservefläche für Wohnungsbau. Bisher war Ziel der Landeshauptstadt Düsseldorf, zusätzlichen Wohnraum über Nachverdichtungen zu schaffen, also der Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Durch den hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt und die große Nachfrage nach Wohnraum, müssen nun auch Flächen im Außenbereich einbezogen werden. Die Fläche nördlich der Kalkumer Schlossallee wird hierfür als geeignet betrachtet, weil sie an den Siedlungs-

schwerpunkt Kaiserswerth angrenzt und an einer Stadtbahnhaltestelle liegt. Das Gebiet ist bereits teilweise im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Realisierung ist nur über einen längeren Planungsprozess möglich, angefangen mit einem Gutachterverfahren, über ein Bebauungsplanverfahren und eine Änderung des Flächennutzungsplans bis hin zu einer anschließenden Umlegung. Dabei wird auch geprüft werden, ob eine neue Gesamtschule am Pfaffenmühlenweg in das Konzept integriert werden kann. Auswirkungen auf das Projekt Verweyenstraße ergeben sich nicht.

3. Verkehr

3.1 Wie ist die Verkehrsführung geplant? Heute sind zum Teil Einbahnstraßen ausgewiesen, sind Änderungen geplant?

Antwort:

Das Verkehrskonzept wird zurzeit mit dem dafür zuständigen Fachamt abgestimmt.

3.2 Ein Fußweg führt direkt am Eckhaus Alte Landstraße / Walburgisstraße vorbei. Kann darauf verzichtet werden oder zumindest ein größerer Abstand zum Bestandsgebäude eingehalten werden?

Antwort:

Dies wird im Rahmen der Erstellung des Verkehrskonzeptes geprüft.

3.3 Auf Flurstück 646 befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt 15 private Carports. Sollen diese entfallen?

Antwort:

Die 15 Carports entfallen, dafür wird Ersatz in einer Tiefgarage geschaffen.

3.4 Wie ist die Abwicklung des Baustellenverkehrs geplant?

Antwort:

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird erst im späteren Verfahrensablauf geklärt. Dann wird in Abstimmung mit den Fachämtern ein Baustellenlogistikplan erstellt. Natürlich wird darauf geachtet, dass die umliegenden Wohngebiete möglichst wenig beeinträchtigt werden.

4. Lärmschutz

4.1 Mehrere Bewohner des Gebäudes Walburgisstraße Nr. 44 befürchten, dass es durch die Neubebauung zu Schallreflexionen kommt und sie höheren Immissionen als zuvor ausgesetzt werden.

Antwort:

Es wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das konkret den vorliegenden Entwurf in der geplanten Höhe prüft. Es bestehen derzeit bereits hohe Lärmimmissionen durch die umliegenden Straßen, jedoch können durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Zudem wurden die Auswirkungen der einzelnen Bauabschnitte geprüft. Der Übersichtspläne des Fachgutachtens (Immissionsberechnungen, freie Schallausbreitung) zeigen, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Gebäude Walburgisstraße Nr. 44 ergeben. Das Gutachten ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar.

4.2 Welche Änderungen würden sich ergeben, wenn die geplante Bebauung entlang der Kalkumer Schlossallee höher oder niedriger errichtet würde?

Antwort:

Laut Schallgutachten müsste ein aktiver Schallschutz entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze eine Höhe von mindestens 8 m aufweisen, um auch in den oberen Stockwerken eine mindernde Wirkung zu erreichen. Da dies stadtgestalterisch nicht umsetzbar und unverhältnismäßig wäre, werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen getroffen. Eine Höhe von 8 m wäre also mindestens erforderlich, um Schallschutz zu gewährleisten.

4.3 Wann sind die Lärmmessungen erfolgt?

Antwort:

Die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte rechnerisch unter Zugrundeliegung der Verkehrsbelastung der Straßen- und Schienen- und Schiffsverkehrswege mit einem digitalen Simulationsmodell.

5. Weitere Umweltbelange

5.1 In der Bekanntmachung stünde, dass dieses Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolge. Dies sei nicht nachvollziehbar.

Antwort:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Dies ist möglich bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bei dem geplanten Ersatzneubau an der Verweyenstraße handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Zudem werden auch die weiteren Kriterien des § 13a BauGB erfüllt, d.h. die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m², es handelt sich nicht um ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, bedeutet aber nicht, dass Umweltbelange nicht geprüft werden. Ganz im Gegenteil wurden sorgfältig alle Belange abgearbeitet, d.h. u.a. ein Baumaß erstellt, ein Grünordnungsplan beauftragt und ein Schallgutachten erarbeitet.

5.2 Hat die Neubebauung Auswirkungen auf die Durchlüftung des Quartiers?

Antwort:

Es ist davon auszugehen, dass sich die lokalklimatische Situation durch die Neubebauung nicht nachhaltig verschlechtert.

5.3 Wie ist die Ausgestaltung der Grünflächen geplant? Wird es auch Kinderspielplätze geben?

Antwort:

Kern des Freiraumkonzepts ist eine zentrale private Grünfläche, die das Herzstück des Quartiers bildet. Sitzmöbel, Spielinseln und weite Rasenflächen werden hier zukünftig alle Generationen zum Treffen, Verweilen und Spielen einladen. In den umliegenden Freianlagen sind weitere Aufenthalts- und Begegnungsräume geplant. Zwei Spielplätze statten das Quartier mit Sandspielbereichen und Spielelementen aus. Soweit möglich, bleiben Bäume erhalten, wie z.B. die beiden großen Solitärgehölze im Kreuzungsbereich Alte Landstraße / Kalkumer Schlossallee und werden durch Neupflanzungen ergänzt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.4 Wie groß ist der Abstand zwischen der Neubebauung an der Kalkumer Schlossallee und der Baumallee?

Antwort:

Da es sich um die durch Immissionen belastete Nordseite des Plangebietes handelt, erscheint es sinnvoll, die Gebäude möglichst weit nach Norden zu rücken, um die im Süden liegende, ruhige Gartenfläche zu vergrößern. Der Abstand wird dabei so gewählt, dass keine Beeinträchtigung des Baumbestandes erfolgt.

5.5 Wird der Baum westlich gegenüber von dem Gebäude Walburgisstraße 44 erhalten?

Antwort:

Es wurde ein Baumaß erstellt, in dem alle erhaltenswerten Bäume gekennzeichnet sind. Westlich gegenüber von dem Gebäude Walburgisstraße 44 bestehen mehrere Bäume. Diese sollen soweit möglich erhalten bleiben.

6. Zeitplan

6.1 Wann werden die Bestandsgebäude abgerissen?

Antwort:

Die entsprechenden Abrissanträge liegen bereits vor.

6.2 Wann ist mit einem Baubeginn zu rechnen?

Antwort:

Zunächst erfolgt voraussichtlich im 1. Quartal 2017 die zweite Stufe der Behördenbeteiligung. Im Anschluss wird die öffentliche Auslegung durchgeführt. Wenn keine größeren Einwände vorgetragen werden oder sonstige planerische Schwierigkeiten entstehen, könnte Ende 2017 ein Bauantrag gestellt werden, ein Baubeginn erscheint dann ab 2018 möglich.

6.3 Kann man bereits jetzt Interesse an einer Wohnung im Quartier anbieten?

Antwort:

Die Verwaltung bietet an, den Kontakt des Interessenten an den Investor weiter zu leiten.

Als keine weiteren Fragen mehr bestehen, schließt Herr Bezirksvorsteher Goliša die Veranstaltung um 19 Uhr.