

**Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 05/012
- Wasserwerksweg -
und der 181. Änderung des Flächennutzungsplans**

Ort: Franz-Vaahsen-Schule,
Grenzweg 12, Düsseldorf-Wittlaer

Zeit: 12.06.2018, 18 Uhr bis 19:45 Uhr

Teilnehmer/innen: Herr Bezirksbürgermeister Golißa
ca. 120 Bürger/innen sowie Mitglieder der Bezirksvertretung
Von der Verwaltung: Frau Klehr, Frau Meier-Ewert.

Herr Bezirksbürgermeister Golißa begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitglieder der Bezirksvertretung und Verwaltung. Im Anschluss erläutert Frau Klehr den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und an welcher Stelle die Bürger/innen die Möglichkeit haben, ihre Wünsche und Ideen einzubringen. Danach stellt Frau Meier-Ewert in einem Rückblick die Historie und darauf aufbauend die aktuelle Planung für das Grundstück am Wasserwerksweg vor. Geplant sind rund 100 Wohneinheiten (WE), vorwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Das Handlungskonzept Wohnen, das Quoten für geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau vorsieht, soll vor Ort vollumfänglich umgesetzt werden. Hierzu werden vereinzelt Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Der Ortsrand soll eingegrünt werden. Die Erschließung ist derzeit über den Wasserwerksweg und die Bockumer Straße ge-

plant. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Im Anschluss präsentiert Frau Meier-Ewert erste Ergebnisse der Prüfaufträge aus dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) bzw. der Bezirksvertretung 5. Angefragt wurden die Neudefinition der Randeingrünung, die Festlegung der Gebäudehöhe und die Erschließung über den Feldhuhnweg / Wasserwerksweg.

Sie verweist darauf, dass zur Definition der Randeingrünung des Plangebietes Fachplaner hinzugezogen werden und eine Vertiefung im weiteren Verfahren erfolgt. Im Bebauungsplan können Festsetzungen für die Begrünungsmaßnahmen getroffen werden. Ebenso kann wie gewünscht die Höhe der Gebäude festgesetzt werden. Die Verwaltung ist diesbezüglich bereits auf Wünsche der Anwohner eingegangen und sieht eine Reduzierung der Gebäudehöhe am Wasserwerksweg vor.

Zuletzt zeigt Frau Meier-Ewert eine Entwurfsvariante, die eine Erschließung über den Feldhuhnweg / Wasserwerksweg und nicht über die Bockumer Straße vorsieht. Sie erläutert, dass der Feldhuhnweg derzeit nicht für den allgemeinen Verkehr freigegeben ist und ausgebaut werden müsste, um eine Abwicklung in Richtung Duisburger Landstraße zu ermöglichen. Dabei stellt sie erste Rückmeldungen aus der Behördenbeteiligung vor und verweist auf ein sich in Erstellung befindliches Verkehrsgutachten. Es handelt sich derzeit nur um einen Zwischenbericht, die Auswertung kann erst nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Prüfung des vollständigen Gutachtens erfolgen.

Im Anschluss an die Projektvorstellung eröffnet Herr Bezirksbürgermeister Golißa die offene Diskussion. Die vorgetragenen Fragen und Anregungen werden im Folgenden zu Themengebieten zusammengefasst.

1. Verkehr

1.1 Wieso werde eine Bebauung des Grundstücks geplant, ohne dass die Abwicklung des Verkehrs geklärt ist?

Antwort:

Die Stadt stellt üblicherweise keine sogenannten „Angebots-Bebauungspläne“ auf (Schaffung von Baurecht ohne Investor), sondern prüft konkrete Anfragen von Investoren und betreibt Bauleitplanung, wenn die Projekte mit den städtischen Zielen übereinstimmen. Dies ist insofern auch sinnvoll, weil dann auf Basis eines konkreten Projektes geprüft werden kann, ob dies verträglich umgesetzt werden kann. Hierzu gehören neben der verkehrlichen Abwicklung auch noch weitere, umweltrelevante Machbarkeitsuntersuchungen. Sollte das Gutachten ergeben, dass der Verkehr nicht verträglich abgewickelt werden kann, muss umgeplant werden.

1.2 Wer beauftrage und wer bezahle das Verkehrsgutachten?

Antwort:

Das Gutachten wird beauftragt und bezahlt vom Investor in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Verkehrsmanagement. Dieses prüft das Gutachten anschließend auf Plausibilität.

1.3 Wenn der Investor das Gutachten bezahle, sei das Ergebnis ja klar.

Antwort:

Es ist üblich, dass Investoren die erforderlichen Gutachten selbst zahlen, schließlich lösen sie auch den Planbedarf aus. Zur Sicherstellung eines objektiven Ergebnisses müssen sich die Gutachter von Beginn an mit dem jeweils zuständigen Fachamt eng abstimmen. Sie bekommen dort Vorgaben zum Gutachtenumfang und zur Untersuchungstiefe. Die Gutachten werden von den Fachämtern geprüft und erst nach Freigabe verwendet.

1.4 Der Verkehrsgutachter solle sich mit den Gegebenheiten vor Ort vertraut machen.

Antwort:

Umfangreiche Bestandsaufnahmen und Verkehrszählungen vor Ort gehören zu den Grundlagen jeder verkehrlichen Untersuchung.

1.5 Es müsse morgens, mittags und abends gezählt werden.

Antwort:

Die Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sehen Verkehrserhebungen in dem Zeitraum von April bis Oktober, außerhalb von Schulferien und in Wochen ohne Feiertage vor. Zur Analyse der bestehenden Verkehrsnachfrage im motorisierten Individualverkehr (MIV) ist eine Knotenstrombelastung im Rahmen einer 24-stündigen Verkehrserhebung am Donnerstag, den 17.05.2018 erhoben worden. Die Verkehrserhebung fand somit innerhalb des von der FGSV empfohlenen Erhebungszeitraums statt.

1.6 Wie soll der zusätzliche Verkehr abgewickelt werden, der Norden sei jetzt bereits überlastet?

Antwort:

Neben der projektbezogenen Prüfung einer verträglichen verkehrlichen Abwicklung des Verkehrs erarbeitet die Verwaltung derzeit das „Integrierte Mobilitätskonzept“ (IMK) für das gesamte Stadtgebiet Düsseldorfs als Weiterentwicklung des Verkehrsentwicklungsplanes im Tandem mit einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Raumwerk D). Das IMK bildet einen Handlungsrahmen und legt Strategien und Leitziele für die Verkehrsplanung der Landeshauptstadt Düsseldorf für die nächsten Jahre fest - Zielhorizont sind dabei die Jahre 2030+. Es soll ein flexibles Planungsinstrument sein, das sich aktuellen Entwicklungen anpasst und auf dem weitere Einzelmaßnahmen aufbauen können. Die Verkehrssysteme sollen intelligent vernetzt sowie funktionsgerecht, sozialverträglich und umweltgerecht eingesetzt werden können. Sie sollen außerdem gleichzeitig die Wohnqualität in Düsseldorf verbessern und die wirtschaftliche Entwicklung fördern.

Der Planungsprozess startete mit der Auftaktveranstaltung am 11.10.2017 (öffentliches Verkehrsforum). Für das Jahr 2018 sind die Leitbilddiskussion und Zielfindung vorgesehen. Zu diesem Zweck sollen unterschiedlichste Fachkonferenzen und Bür-

gerforen mit umfangreichen Beteiligungsmöglichkeiten durchgeführt werden. Eine Umsetzung erster Maßnahmen ist ab dem Jahr 2020 geplant.

Somit wird nicht nur projektbezogen, sondern gesamtstädtisch und auch teilräumlich (evtl. vorgezogen: Düsseldorfer Norden und Süden) ein zukunftsfähiges Verkehrskonzept erarbeitet, das eine verträgliche Abwicklung der Verkehre auch unter Berücksichtigung geplanter Neubauvorhaben gewährleisten wird. Der Schwerpunkt soll hierbei auf eine zukunftsgerichtete Verkehrspolitik gelegt werden.

1.7 Die Bockumer Straße könne nicht erweitert werden. Wie solle darüber erschlossen werden? Es wäre heute bereits dauernd Stau wegen parkenden Autos und Busverkehr.

Antwort:

Es ist beabsichtigt, den Straßenverlauf der Bockumer Straße zu untersuchen (fließender und ruhender Verkehr) und Optimierungen im Verkehrsfluss zu prüfen. Hierzu könnten beispielsweise Halteverbote gehören, um den Begegnungsverkehr zu erleichtern.

1.8 Es würden bereits heute alle über den Feldhuhnweg nach Duisburg fahren, wie solle das vermieden werden?

Antwort:

Eine Befahrung des Feldhuhnwegs/Wasserwerksweg zur Duisburger Landstraße ist heute für den allgemeinen Verkehr nicht zulässig und könnte nur durch eine Sperrung vermieden werden. Es könnten auch Kontrollen durchgeführt werden. Beides ist derzeit nicht geplant.

1.9 Würde der Ausbau der Straßen vor oder nach Errichtung des Baugebietes erfolgen?

Antwort:

Üblicherweise ist die Entwurfsplanung der Straße Anlage zum Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor, der vor der öffentlichen Auslegung wirksam sein

muss. Die Ausführungsplanung wird nachbeurkundet. Zur Sicherung der Erschließung muss mindestens eine Baustraße eingerichtet werden, die nach Fertigstellung des Bauvorhabens endausgebaut wird. Dies bezieht sich aber insbesondere auf Baumaßnahmen im direkten Umfeld des Plangebietes und Straßen, die auch zum Bau des Projekts erforderlich sind. Aufgrund der Länge der Ausbaustrecke Feldhuhnweg / Wasserwerksweg (2 km) müsste geprüft werden, ob hierfür ein eigenes Verfahren erforderlich wäre. Sollte der Ausbau erforderlich sein, da der Verkehr des geplanten Wohngebietes sonst nicht verträglich abgewickelt werden kann, müsste die Straße zuerst fertig gestellt werden.

1.10 Es sei ein Rückbau der B8 geplant? Es ergebe keinen Sinn, die Strecke Feldhuhnweg / Wasserwerksweg auszubauen und dann nicht auf die Duisburger Landstraße auffahren zu können?

Antwort:

Sofern der Ausbau der Strecke Feldhuhnweg / Wasserwerksweg beschlossen wird, werden im Umfeld geplante Straßenbaumaßnahmen natürlich ebenfalls im Zusammenhang geprüft und ggf. angepasst oder nicht mehr umgesetzt.

1.11 Müsse der Investor den Straßenausbau bezahlen?

Antwort:

Der Investor muss für den Infrastruktur- und Straßenausbau aufkommen, der durch sein Vorhaben ausgelöst wird. Das können z.B. Ausbaumaßnahmen der umliegenden Straßen sein, wie die Neuanlage einer Linksabbiegerspur, einer Querungshilfe etc.. Sollte das Gutachten ergeben, dass eine verträgliche Abwicklung des sich aus dem Plangebiet ergebenden Neu-Verkehrs nur durch Ausbau der Strecke Feldhuhnweg / Wasserwerksweg möglich ist, müsste der Investor hierfür die Kosten tragen.

1.12 Was passiere, wenn sich herausstelle, dass der neu entstehende Verkehr weder über die Bockumer Straße noch über den Feldhuhnweg abgewickelt werden könne?

Antwort:

Sollte das Gutachten ergeben, dass der Verkehr nicht verträglich abgewickelt werden kann, muss das Vorhaben umgeplant werden (z.B. Verkleinerung des Wohngebietes).

1.13 Die vorgestellten Zwischenergebnisse seien zu unverbindlich. Es würden zu wenige Informationen preisgegeben.

Antwort:

Das Verfahren befindet sich in einem sehr frühzeitigen Stadium. Es liegen bislang nur Zwischenergebnisse vor, die als Ersteinschätzung vorgestellt wurden, um den Bürger/innen bereits einen ersten Eindruck vermitteln zu können. Um ein tragfähiges Konzept zu erarbeiten, müssen noch weitere Untersuchungen stattfinden. Sämtliche Gutachten sind dann im Rahmen der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar.

1.14 Könnten nicht auch zwei Anbindungen des Plangebietes an den Feldhuhnweg erfolgen und dafür keine an den Wasserwerksweg?

Antwort:

Ziel ist eine gute Durchwegung des Baugebietes zu erreichen und den Verkehrsfluss zu optimieren. Daher ist eine Querverbindung durch West- und Ostanschluss voraussichtlich sinnvoller als zwei Anbindungen an die gleiche Straße. Die Anregung wird geprüft.

1.15 Es seien zu wenig Stellplätze eingeplant, es sei mit 3-4 Autos pro Gebäude zu rechnen.

Antwort:

Für die Doppel- und Einzelhäuser sind 2 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden anhand der noch zu bestimmenden Wohnungsgröße bestimmt. Diese Vorgehensweise entspricht den Richtlinien der Landeshauptstadt Düsseldorf für die Berechnung von notwendigen Stellplätzen im Wohnungsbau, die der Rat im Mai 2015 beschlossen hat. Aufgrund

der Grundstücksgröße können bei den Einzel- und Doppelhäusern teilweise noch weitere Stellplätze eingerichtet werden.

1.16 Die Straßen sollten sich zum Spielen für Kinder eignen. Wünschenswert wären runde Plätze anstelle gerader Straßen.

Antwort:

Geplant ist eine Mischverkehrsfläche, die als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden soll. Durch die Anlage von Besucher-Parkplätzen und Straßenbäumen wird sich ein mäandrierender Verlauf ergeben.

1.17 Wie werde der Baustellenverkehr abgewickelt?

Antwort:

Diese Frage kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Grundsätzlich gehört ein Baustellenlogistikplan aber zu den Anlagen zum Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor. Der Vertrag muss vor der öffentlichen Auslegung wirksam sein.

1.18 Müssen die Bockumer Straße und der Wasserwerksweg für Baumaßnahmen aufgerissen werden?

Antwort:

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Entwässerungsplanung noch nicht konkret genug, um hierzu eine Aussage treffen zu können. Voraussichtlich müssen bei beiden Straßen aufgrund von Kanalbaumaßnahmen und ggf. der Einrichtung von sonstigen Versorgungsleitungen Baumaßnahmen stattfinden. Details werden im weiteren Verfahren geklärt.

2. Art der Bebauung und zugehörige Infrastruktur

2.1 Stehe die Bebauung schon fest?

Antwort:

Nein, es handelt sich um ein erstes Entwurfskonzept. Die Konkretisierung erfolgt - auch unter Berücksichtigung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen - im weiteren Verfahren.

2.2 Welche Anforderungen und Zwänge bestünden bei dem neuen Bebauungsplan im Gegensatz zu dem bisherigen?

Antwort:

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 5088/01 ist von 1967. Heute sind die Ansprüche an die Prüfung von Umweltbelangen deutlich höher. Zudem müssen Vorgaben aus dem Handlungskonzept Wohnen umgesetzt werden. Ziel ist ein zukunftsfähiges, auch wirtschaftlich tragfähiges Konzept, das sich in die Umgebung einfügt.

2.3 Werde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eingehalten?

Antwort:

Ja, es soll eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Zudem darf der wasserwirtschaftliche Versiegelungsgrad aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone maximal 40 % betragen.

2.4 Viel sinnvoller an dieser Stelle sei ein neues Einkaufszentrum mit Kita.

Antwort:

Ein Einkaufszentrum würde deutlich mehr Verkehr auslösen als das geplante Wohngebiet. Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der dortigen Stelle stünde zudem im Widerspruch zum Rahmenplan Einzelhandel, der eine Konzentration des Einzelhandels auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche vorsieht, um die fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten und die Funktionsfähigkeit der Zentren sicherzustellen. Inwiefern die Errichtung einer Kita erforderlich ist, wird die Behördenbeteiligung ergeben.

2.5 Seien die Häuser zum Verkauf oder zur Miete vorgesehen?

Antwort:

Dies wird im weiteren Verfahren geklärt. Der Anteil der öffentlich geförderten und der preisgedämpften Wohneinheiten wird voraussichtlich zur Miete angeboten.

2.6 Werde auch die Infrastruktur ausgebaut? Die Grundschule sei bereits heute überlastet.

Antwort:

Diesbezüglich sind die Rückmeldungen aus der frühzeitigen und parallel laufenden Behördenbeteiligung abzuwarten. Hier können sowohl das Jugend- als auch das Schulverwaltungsamt Bedarfe geltend machen. Im Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor wird vertraglich festgehalten, ob eine Kita oder Großtagespflege errichtet werden muss oder ggf. Infrastrukturkostenpauschalen für den Ausbau bestehender Infrastruktur zu leisten sind.

2.7 Werden Kinderspielplätze eingeplant?

Antwort:

Kinderspielplätze werden voraussichtlich nicht geplant, da überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser mit großen Gärten vorgesehen sind. Falls aus Sicht des zuständigen Fachamts Bedarf für öffentliche Grün- oder Spielflächen gesehen wird, wird dies im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemeldet.

2.8 Würden bei einem Ausbau des Feldhuhnwegs / Wasserwerkswegs noch weitere Baugebiete entlang der Straße geplant?

Antwort:

Nein, gemäß der politischen Vorlage 61/8/2018 „Perspektiven für den Düsseldorfer Norden“ ist in Wittlaer nur das Baugebiet am Wasserwerksweg geplant.

3. Gebäudehöhe

3.1 Warum gäbe es so viele zweigeschossige Gebäude? Der alte B-Plan weise eingeschossige Bauten aus.

Antwort:

Der B-Plan Nr. 5088/01 setzt auch zwei- und sogar ein viergeschossiges Baufenster fest. Das neue Baurecht sieht eine Mischung aus ein- und zweigeschossigen Baukörpern vor.

3.2 Wie hoch seien die Gebäude im Norden des Plangebietes, zum Fritz-Köhler-Weg hin?

Antwort:

Im jetzigen Entwurf sind an der Nordseite des Plangebietes ein- bis zweigeschossige Gebäude vorgesehen.

3.3 Können die Randbereiche zur Bestandsbebauung hin eingeschossig festgesetzt werden?

Antwort:

Die Verwaltung hat bereits auf Wünsche der Anwohner reagiert und die Bebauung am Wasserwerksweg im aktuellen Entwurf auf ein Geschoss reduziert. Es wird geprüft, ob auch die Bebauung im Norden und Süden des Plangebietes in ihrer Höhe reduziert werden kann.

3.4 Welche Dachform sei vorgesehen?

Antwort:

Aufgrund des seitens einer Vielzahl von Anwohnern geäußerten Wunsches sollen analog zur bestehenden Bebauung Satteldächer festgesetzt werden. Der Neigungsgrad könnte bei 35-45 Grad liegen.

4. Umweltschutz

4.1 Lügen ein Umweltbericht, ein Grünordnungsplan (GOP) und ein Artenschutzgutachten vor?

Antwort:

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplans und wird aufbauend auf den noch zu erstellenden Umweltgutachten (u.a. GOP und Artenschutzgutachten) und den Rückmeldungen aus den Behördenbeteiligungen erstellt.

4.2 Könne man die Wasserschutzzone nicht aufheben?

Antwort:

Das Plangebiet und die Verbindung Feldhuhnweg / Wasserwerksweg liegen im Wasserschutzgebiet Bockum/Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) sind zu beachten. Da auch heute noch Trinkwasser im Gebiet gefördert wird, kann die Wasserschutzzone nicht aufgehoben werden.

4.3 Wie sei die Entwässerungsplanung geplant?

Antwort:

Es ist zwar bereits ein Ingenieurbüro mit der Planung beauftragt, eine Konkretisierung ergibt sich aber erst im weiteren Verfahren. Aus topografischen Gründen würde sich ein Anschluss des Niederschlags- und des Schmutzwassers an die Kanalisation der Bockumer Straße (Leitung über Feldhuhnweg) anbieten.

5. Grundstücksverhältnisse

5.1 Wer sei der Investor? Es gäbe eine politische Vorlage, in der stünde, dass sich eine neue Gesellschaft, bestehend aus den Stadtwerken Düsseldorf und den Stadtwerken Duisburg, gegründet habe. Sei diese Gesellschaft der Investor?

Antwort:

Es werden zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens keine Angaben zum Investor gemacht, da sich der Ansprechpartner im Laufe des Verfahrens auch ändern kann (durch Grundstücksverkauf etc.).

5.2 Wann werde das Grundstück von der Stadt Düsseldorf gekauft?

Antwort:

Die Stadt Düsseldorf beabsichtigt nicht den Kauf des Grundstücks.

5.3 Wurde schon mit den Eigentümern der an den Feldhuhnweg / Wasserwerksweg angrenzenden Flurstücke gesprochen?

Antwort:

Nein, es gab noch keine Grundstücksverhandlungen, da noch nicht feststeht, ob die Verbindung Feldhuhnweg / Wasserwerksweg tatsächlich ausgebaut wird.

6. Zeitplan

6.1 Wie lange wird das Bebauungsplanverfahren dauern?

Antwort:

Ein konkreter Zeitplan lässt sich noch nicht bestimmen, da es noch viele Unwägbarkeiten gibt. Üblicherweise dauert ein Bebauungsplanverfahren ca. 2-3 Jahre.

6.2 Wann liegen die Gutachten vor?

Antwort:

Das Verkehrsgutachten wird in Kürze vorliegen, es sind aber noch weitere Gutachten zu erstellen. Sämtliche Gutachten sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar.

Als keine weiteren Fragen mehr bestehen, schließt Herr Bezirksbürgermeister Golißa die Veranstaltung um 19:45 Uhr.